

LEIEPRISVERNET ETTER HUSLEIELOVEN

Bevaring av likevekten mellom partenes ytelser over tid?

Kandidatnr: 201

Veileder: Ola Mestad

Leveringsfrist: 25. april 2003

Til sammen 17.792 ord

14.05.2003

Innholdsfortegnelse

1	<u>INNLEDNING</u>	3
1.1	DE UNDERLIGGENDE PROBLEMER	3
1.2	HUSLEIELOVENS REGULERINGER	6
1.3	LEIEPRISVERNET SOM RESULTAT AV EN TENDENS I NYERE LOVGIVNING PÅ KONTRAKTSRETTENS OMRÅDE	10
1.4	DEN VIDERE FREMSTILLING	11
1.5	RETTSKILDESITUASJONEN	12
2	<u>MARKEDSLEIE SOM SKRANKE FOR HVILKEN LEIE SOM LOVLIG KAN AVTALES</u>	14
2.1	SYSTEMET I HUSLEIELOVENS §4-1	14
2.2	MARKEDSLEIE SOM MÅLESTOKK FOR DET RIMELIGE	14
2.3	FASTSETTELSE AV MARKEDSLEIEN	20
2.3.1	NÆRMERE OM MARKEDSLEIEBEGREPET	20
2.3.2	BEVIS FOR MARKEDSLEIE	25
2.4	HVOR STORE AVVIK FRA MARKEDSLEIEN SKAL TIL FØR URIMELIGHET FORELIGGER?	28
2.4.1	DET RETTSLIGE UTGANGSPUNKT	28
2.4.2	FORHOLDET TIL AVTALELOVENS §36	31
3	<u>JUSTERING AV AVTALT LEIE TIL GJENGS LEIE</u>	34
3.1	SYSTEMET I HUSLEIELOVENS §4-3	34
3.2	HENSYN	36
3.2.1	BAKGRUNNEN FOR ETABLERINGEN AV JUSTERINGSMEKANISMEN I §4-3	36
3.2.2	BAKGRUNNEN FOR VALGET AV GJENGS LEIE SOM JUSTERINGSNIVÅ	41
3.3	FASTSETTELSE AV GJENGS LEIE FOR ET HUSROM	43
3.3.1	NÆRMERE OM BEGREPET ”GJENGS LEIE”	43
3.3.2	BEVIS FOR GJENGS LEIE	45
3.4	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER OM GJENGS LEIE	51
4	<u>KONKLUSJON</u>	53

5 LITTERATURLISTE **58**

6 DOMSREGISTER **59**

1 Innledning

1.1 De underliggende problemer

Én utfordring ved lovgivning på kontraktsrettens område er å sikre likevekt mellom partenes ytelser. I alle typer kontraktsforhold bør det sikres at slik likevekt foreligger ved avtalens inngåelse. En av de store utfordringene med husleieavtaler knytter seg imidlertid til at de ofte er ment å løpe over lang tid. I denne type løpende avtaler møter man ytterligere et problem. Det kan risikeres at den likevekt som eksisterer ved avtaleinngåelsen forsvinner ettersom tiden går. Utfordringen ligger således i at reglene som vedtas sikrer at likevekten ikke bare foreligger ved etableringen av leieforholdet, men at den også består over tid. Dersom de gjeldende regler i for liten grad tar hensyn til dette problemet, vil resultatet ofte bli at det avtalte vederlag etter en tid ikke står i forhold til verdien av det utleide husrom.

Det foreligger således en risiko for at forholdet mellom partenes ytelser blir urimelig på flere stadier i avtaleforholdets løp. I de situasjoner hvor likevekten er forrykket allerede ved avtalens inngåelse, foreligger det vi kaller ”opprinnelig” urimelighet.

Årsaken til opprinnelig urimelighet kan variere. I de fleste tilfeller vil situasjonen ha sin bakgrunn i at leier eller utleier er i villrede med hensyn til leieobjektets verdi. Dette behøver ikke å bety at det er tale om bevisste forsøk på svik fra den annen parts side, men naturligvis omfattes også slike tilfeller. Bakgrunnen kan like godt være misforståelser.

Selv om leieavtalen er rimelig på tidspunktet for avtaleinngåelsen, kan dette som nevnt endre seg over tid. I så fall vil det som kalles ”etterfølgende” urimelighet foreligge. Årsakene til denne utviklingen kan være mange. Noe forenklet kan situasjonen oppsummeres med at leieavtalen ikke tåler ”tidens tann”. Særlig to forhold fremtrer som spesielt egnet til å fremkalle slik urimelighet.

Det første av disse forholdene er at det skjer endringer i den *alminnelige kroneverdi* og prisnivået ellers i samfunnet, altså inflasjons- (og deflasjons)tilfellene. Etter en viss tid kan man risikere at den avtalte leie må anses for høy eller lav i forhold til dette nivået. Uten gode reguleringsmekanismer, vil misforholdet mellom ytelsene etter hvert kunne bli betydelig.

Utviklingen i det *generelle leienivå* ellers i samfunnet kan også føre til at avtalt leie må anses for lav eller høy, sammenlignet med hva som ellers er vanlig. Det er ikke slik at det generelle prisnivå er den eneste faktor av betydning for hvilket nivå leieprisene ligger på. Det kan derfor skje at leienivået utvikler seg i en annen retning enn konsumprisindeksen. Et eksempel på dette så man på slutten av 1980-tallet. Leieprisene falt da kraftig, samtidig som man kunne se at konsumprisindeksen steg gjennom hele perioden. I en slik situasjon vil reguleringsmekanismer som kun tar hensyn til endringer i prisnivået komme til kort.

Det kan fastslås at en viss adgang for partene til å regulere leien vil være nødvendig for å sikre at avtalen beholder sin rimelige karakter. Det blir imidlertid minst like viktig å begrense denne adgangen. Gjøres ikke dette i tilstrekkelig grad, vil man kunne være like langt. En reguleringsadgang som er for vid, kan også føre til at leien blir urimelig.

Det vil være særlig viktig å begrense adgangen til å regulere den avtalte leien, fordi man vet at styrkeforholdet mellom partene endres under leieforholdets løp. Når leieforholdet er etablert og leieren har flyttet inn i husrommet, vil han ofte ha foretatt investeringer og innrettet seg i tillit til at leieforholdet vil bestå også i fremtiden. En flytting vil kunne medføre store kostnader i seg selv. Den vil også kunne påføre leieren annet tap. Eksempelvis vil en forretning som blir nødt til å flytte, kunne tape en opparbeidet kundekrets. Forarbeidene uttaler i den forbindelse:

”Etter at et leieforhold er etablert på denne måten, står ikke partene lenger overfor hverandre som jevnbyrdige aktører på et marked. Leierens etablering i lokalene har normalt skapt et avhengighetsforhold sett fra leierens side.”¹

¹ NOU 1993:4 side 18

Uttalelsen gjelder leie av lokale, men forholdet kan ikke sies å være vesentlig forskjellig ved leie av bolig.² Også her vil en flyttestransport fremstå som en belastning for leieren, og den vil etter alt å dømme påføre ham økonomisk tap. Avhengighetsforholdet medfører at det ikke alltid vil være enkelt for leieren å fri seg fra avtalen uten tap. Foreligger det en vid reguleringsadgang, vil dette derfor kunne innebære at leieren vil måtte akseptere reguleringene, fordi tapet ved å fri seg fra avtalen kan være enda større. Behovet for å begrense reguleringsadgangen skulle derfor være åpenbar.

Selv om det gis reguleringer som er ment å sikre at likevekten i leieforholdet skal bestå, er det ikke dermed sagt at disse reguleringene oppnår sitt formål. Dette skyldes at partene ofte vil forsøke å avtale avvikende ordninger, dersom adgangen til dette står åpen. Bakgrunnen vil være at en eller flere parter ikke ser seg tjent med lovens løsning. Avtaler som innebærer avvikende ordninger vil ofte forekomme, til tross for at i hvert fall en av partene ville vært bedre tjent med lovens ordning. Særlig vil dette kunne bli resultatet hvor man har med profesjonelle utleiere eller leiere å gjøre. Det er vanlig at slike aktører utarbeider standardvilkår som favoriserer deres interesser, dersom det er adgang til det. Den annen part vil ved avtaleinngåelsen typisk være i en underlegen stilling og ha liten mulighet til å påvirke utformingen av de konkrete vilkår. Valget vil derfor ofte stå mellom å akseptere avtalen slik den foreligger eller ikke inngå den.

Foreligger det en vid adgang til å avtale avvikende ordninger, er det klart at effekten av å vedta lovregler som nevnt ovenfor vil være liten. Regler som er preseptoriske, i hvert fall til en viss grad, vil derfor være nødvendig.

Heller ikke tvingende lovregler vil alltid være tilstrekkelig til å sikre etterlevelse fra partenes side. Særlig vil dette gjelde på et område som det foreliggende, hvor det ikke nødvendigvis er i strid med den enkeltes moraloppfatning å overtre bestemmelsene. Et eller annet incitament til å innrette seg etter bestemmelsene vil derfor være nødvendig. Mest naturlig vil det være å sanksjonere overtredelser.

² For definisjon av bolig og lokale, se husleielovens §1-1 femte ledd.

1.2 Husleielovens reguleringer

De problemer som er nevnt ovenfor i kapittel 1.1 er søkt løst ved reguleringer i husleieloven kapittel 4, som har overskriften "[l]eieprisvernet". Hovedformålet med dette kapitlet er nettopp å sørge for at den avtalte leie holdes på et rimelig nivå i hele leieforholdets løp. Jeg vil i det følgende redegjøre kort for de løsninger lovgiver har falt ned på.

Et spørsmål det er verdt å vurdere i denne sammenheng, er i hvilken grad leieprisvernet kan sies å være en rettslig nyvinning. Det bør spørres om det eksisterer tilsvarende ordninger på andre rettsområder. Er ikke dette tilfellet, vil det være interessant å vurdere hvor lovgiver har hentet sin inspirasjon fra.

Det kan relativt raskt slås fast at leieprisvernet som helhet må sies å være en rettslig nyvinning på husleieområdet. Tilsvarende ordninger har ikke eksistert i lovgivningen og har heller ikke vært vanlig i praksis. Det finnes heller ikke identiske ordninger på øvrige rettsområder i norsk rett, verken med hensyn til form eller innhold. Det er allikevel ikke av den grunn sikkert at de enkelte elementene i systemet er nye oppfinnelser. Det kan godt tenkes at det "nye" systemet er bygget opp av ulike kjente enkeltelementer. Også dette vil derfor bli vurdert i det følgende.

Det første problemet man møter ved husleieavtaler, er som nevnt hvordan likevekten mellom ytelsene ved leieforholdets etablering skal sikres. Dette er forsøkt løst i husleielovens §4-1. Det bestemmes her at det ikke er adgang til å avtale en leie som er urimelig i forhold til "*leie [...] som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår*". Dette uttrykket er en henvisning til det vi kaller "markedsleien"³. Lovgiver har valgt denne størrelsen som målestokk for hva som er rimelig leie i husleieforhold.

§4-1 er en avtalerettslig sensurbestemmelse. I stor grad må den sies å hente sin inspirasjon fra avtalelovens §36 og tildels prislovens §18.⁴ Det kan spørres i hvilken

³ NOU 1993:4 side 44

⁴ Jfr. Kobbé 2000 side 179

grad bestemmelsen medfører noe annet resultat enn det man allikevel ville kommet til etter eksempelvis avtalelovens §36. Dette spørsmålet vil bli vurdert nærmere nedenfor.

Videre står man overfor problemet hvor forholdene utvikler seg slik at avtalen blir urimelig ettersom tiden går. Lovgiver har her falt ned på en todelt løsning, som har fått sitt uttrykk i husleielovens §§4-2 og 4-3.

I §4-2 gis hver av partene rett til å kreve årlig *indeksregulering* av leibeløpet. Indeksreguleringen er ment å sikre at den avtalte leie holder følge med endringene i det generelle prisnivået i samfunnet, slik at likevekten mellom partenes ytelser bevares også over tid. Derfor har lovgiver valgt konsumprisindeksen som den størrelse det skal reguleres i henhold til. Konsumprisindeksen er nettopp ment å avspeile slike endringer i prisnivået. Det er bestemt i §4-2 at økningen i leien ikke må tilsvare mer enn den endring som har skjedd i indeksen siden siste leiefastsettelse. Siste leiefastsettelse vil i denne sammenheng enten være inngåelsen av avtalen, forrige indeksregulering eller tilpasning til gjengs leie.⁵

Indeksregulering er ikke husleielovens eneste reguleringsmekanisme. I §4-3 gis det hjemmel for å kreve tilpasning til det loven kaller ”gjengs leie” hvert tredje år. Det kan spørres hva som er formålet med slik justering av leien. Av forarbeidene ser det ut til at lovgiver mener at justeringen bidrar til å opprettholde likevekten mellom partenes ytelser. Det kan imidlertid spørres om det er riktig å tale om sikring av likevekt i denne forbindelse. Spørsmålet vil bli drøftet utførlig nedenfor.

Det er derimot sikkert at bestemmelsen har som formål å sikre at leien holder følge med det generelle leienivå.⁶ Konsumprisindeksen og leienivået vil ikke alltid følge hverandre. Det kan også risikeres at de beveger seg i motsatt retning. Lovgiver har derfor ansett det som nødvendig med denne reguleringsmekanismen i tillegg til indeksregulering etter §4-2.

⁵ Om tilpasning til gjengs leie, se nedenfor.

⁶ NOU 1993:4 side 47

Gjengs leie er ikke det samme som markedsleie. Størrelsen er nærmere definert i forarbeidene som et ”representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”.⁷

Felles for de to reguleringsmekanismene er det at regulering aldri skjer automatisk. Det skjer først etter at én av partene har fremmet krav om det og etter utløpet av en varslingsfrist. Det er også et viktig poeng at leieavtalen forøvrig består i uendret stand, selv om det fremmes krav om regulering. Det er sagt uttrykkelig i loven at et slikt krav ikke gir den annen part noen rett til å fri seg fra avtalen.⁸

Spørsmålet blir så om disse mekanismene er rettslige nyvinninger. Når det gjelder indeksregulering, er det for det første klart at det ikke har eksistert liknende ordninger på husleierettens område tidligere. Det er imidlertid ikke tale om noen ukjent ordning i norsk rett generelt sett. Blant annet er indeksregulering kjent fra tomtfesteforhold, som også husleielovutvalget henviser til.⁹ Denne lovens §14 gir partene i festeforholdet rett til å kreve indeksregulering av festeavgiften hvert tiende år.

Tilspasning til gjengs leie kan fremstå mer som en nyvinning. På husleierettens område er det også her klart at det ikke tidligere har eksistert lignende ordninger. Selv om begreper som ”gjengs pris” ikke er ukjent i norsk rett forøvrig, foreligger det ikke tilsvarende ordninger på andre rettsområder. I de tilfellene lovgivningen gir anvisning på at vederlaget skal fastsettes til ”gjengs pris”, er det tale om deklarasjonelle regler. Bestemmelsene får kun anvendelse hvor bindende avtale anses inngått, men partene ikke har kommet til enighet om vederlagets størrelse.¹⁰

Det finnes ordninger med visse likhetstrekk i utenlandsk rett. Eksempelvis foreligger det i dansk rett¹¹ en viss adgang til å kreve leien satt til et beløp som er rimelig. Også andre land har reguleringer av mer eller mindre tilsvarende art.¹²

⁷ NOU 1993:4 side 134 og Ot.prp. nr. 82 (1997-98) side 53 og 176

⁸ Jfr. Uttrykket ”uten oppsigelse” i §4-2 første ledd første punktum og §4-3 første ledd første punktum

⁹ NOU 1993:4 side 45

¹⁰ Se eksempelvis lov om forbrukerkjøp §37.

¹¹ Jfr. lejelovens §§47-49

¹² Om disse forhold, se NOU 1993:4 side 47-49.

Ordningen med *kombinasjonen* av disse to reguleringsmekanismene er derimot utvilsomt husleielovutvalgets verk. Den må sies å være uten tidligere sidestykke, i hvert fall i norsk rett.

Som nevnt i kapittel 1.1, vil reguleringer som de jeg til nå har gjennomgått være av liten betydning dersom partene står fritt til å avtale avvikende ordninger. Problemet med slik omgåelse er søkt løst i husleieloven §1-2. Det bestemmes her i første ledd at det ikke er adgang til å avtale ”*vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som følger av bestemmelsene i loven her*”. Husleieloven er med andre ord gjort ufravikelig.

Ufravikeligheten gjelder imidlertid kun i leiers favør. Det er adgang til å avtale vilkår som er mindre gunstige for utleieren enn lovens ordning. Lest i sammenheng med bestemmelsens annet ledd går det også frem at hovedregelen kun gjelder ved leie av bolig. Ved leie av lokale er hovedregelen den motsatte. Utgangspunktet er da at loven er fravikelig. Det er imidlertid gjort unntak for enkelte bestemmelser. Blant disse finner vi §§4-1, 4-4 og 4-6. Heller ikke ved utleie av lokale er det således adgang til å avtale at det skal betales leie som er urimelig i forhold til markedsleien. Det er heller ikke adgang til å avtale at ulovlig leie ikke skal kunne kreves tilbakebetalt.

Det forhold at husleieloven, og således leieprisvernet, er gjort delvis ufravikelig medfører som nevnt at det aldri vil være adgang til å avtale en leie som er urimelig i forhold til markedsleien, verken ved leie av bolig eller lokale. Videre vil kapittel 4 i utgangspunktet uttømmende bestemme hvilke endringer i leien som kan kreves under leieforholdets løp. Her vil det imidlertid være adgang til å fravike loven ved avtale, dersom det dreier seg om leie av lokale.

For å sikre at de preseptoriske reglene faktisk etterleves, er det også gitt sanksjonsregler for overtredelse av bestemmelsene i kapittel 4. Den relevante bestemmelse er §4-4. I §4-4 første ledd bestemmes det at den som har betalt for høy leie kan kreve det overskytende tilbakebetalt. Et viktig poeng er at også her kan krav som nevnt fremmes uten at utleier kan fri seg fra avtalen. Det forhold at for høy leie kreves tilbakebetalt vil ikke utgjøre noen bristende forutsetning. Unntak er gjort for de tilfellene hvor betaleren

”i vesentlig grad må anses medansvarlig for overtredelsen”. Hvis så er tilfellet, vil tilbakebetaling ikke kunne kreves.

Ved at betaleren kan kreve tilbakebetaling, vil han holdes skadesløs. Trusselen om tilbakebetaling vil imidlertid neppe skremme utleiery som er villige til å overtre regelsettet. Tilbakebetalingen alene medfører intet tap. §4-4 annet ledd må derimot antas å ha større preventiv effekt. Her bestemmes det at krav etter første ledd forrentes etter morarenteloven, p.t. 12% p.a. Rentene løper fra den dag betaling skjer. Dette er en bestemmelse som trolig vil ha større preventiv effekt, da et slikt rentekrav vil kunne bli betydelig.

1.3 Leieprisvernet som resultat av en tendens i nyere lovgivning på kontraktsrettens område

Det har vært en tendens i nyere lovgivning på kontraktsrettens område å gi lovregler som skal forhindre at det inngås urimelige avtaler. Blant flere forhold har man vært interessert i å regulere hvilket vederlag det lovlig kan avtales at en kjøper skal betale for den ytelse han mottar i bytte. Den alminnelige avtalerettslige sensurbestemmelsen i avtaleloven §36 gir domstolene adgang til å sensurere partenes avtale dersom urimelighet konstateres.

Den økende tendensen til å ta hensyn til avtalers rimelighet har særlig gjort seg gjeldende på området for forbrukeravtaler. Med forbrukeravtaler menes avtaler hvor selgeren inngår avtalen som ledd i næringsvirksomhet, mens kjøperen ikke gjør det.¹³ Bakgrunnen for denne tendensen er sammensatt. For det første vil avtaleparter som er forbrukere normalt ikke i like stor grad som profesjonelle være vant til å inngå avtaler. Dette må i hvert fall sies å gjelde hvor kompleksiteten går utover det som er vanlig ved dagliglivets mer uformelle avtaleinngåelser. Manglende erfaring innebærer at forbrukerne ikke alltid er særlig godt rustet til å ivareta sine interesser. Dette problemets betydning forsterkes ved at den annen part ofte vil være profesjonell og også ofte har vært bistått av advokater og andre, som øker profesjonaliteten ytterligere. Forbrukeren vil derfor lett risikere å komme i en underlegen stilling.

¹³ Se eksempelvis forbrukerkjøpslovens §1 annet og tredje ledd

Det er også et poeng at denne type avtaler ofte inngås for at forbrukeren, kanskje i felleskap med sin familie, skal kunne anskaffe et eller annet nødvendig gode, som for eksempel bolig. I slike tilfeller blir beskyttelsesbehovet enda større. Det vil for de fleste være dramatisk å risikere tap av et gode av denne art.

Husleielovens bestemmelser om leieprisvernet må i stor grad sies å ha sin bakgrunn i slike hensyn. Det bemerkes at hensynene stort sett bare gjør seg gjeldende ved leie av bolig. Følgende uttales i forarbeidene:

”Boligleieavtalene er typiske forbrukeravtaler; det er avtaler som inngås for å dekke personlige behov for leieren og hans nærmeste. [...] Det synes å være alminnelig enighet om at det på boligområdet bør gjelde visse regler til vern for leieren og hans familie. Dette er også i pakt med den utvikling som har foregått med hensyn til en rekke andre avtaletyper.”¹⁴

Som det også bemerkes i det siterte avsnitt, er dette i tråd med den generelle utviklingen på kontraktsrettens område. Loven føyer seg således inn i en lang rekke av nyere kontraktslovgivning, som i større grad enn tidligere prioriterer rimelighet på bekostning av at partene skal ha fullstendig avtalefrihet. En lang rekke av lovens bestemmelser regulerer hva partene lovlig kan avtale i forbindelse med leieforholdet. Blant disse forholdene har vi spørsmålene om hvilken leie som lovlig kan avtales og hvilke regulering av denne som kan kreves under leieforholdets løp. Forholdene reguleres som kjent i husleieloven §§4-1 – 4-3.

1.4 Den videre fremstilling

Siktemålet med denne avhandlingen er å gi en analyse av en del problemer som oppstår i forbindelse med leieprisvernet etter husleieloven. Det vil særlig fokuseres på de sentrale mekanismene, som er etablert for at den avtalte leie skal ligge på et rimelig nivå, så vel ved inngåelsen som over tid.

I kapittel 2 vil jeg se på en del forhold i tilknytning til husleielovens §4-1, særlig med fokus på markedsleien. Bakgrunnen for at nettopp denne størrelsen er valgt som

¹⁴ NOU 1993:4 side 17.

målestokk for hva som er rimelig leie, vil bli relativt utførlig drøftet. Videre vil jeg ta for meg fastsettelsen av markedsleie i praksis. En analyse av hva som nærmere ligger i begrepet vil stå sentralt. I tillegg vil det foretas en vurdering av hvilke problemer som kan oppstå i forbindelse med den praktiske fastsettelsen. Avslutningsvis vil det vurderes hvor store avvik fra markedsleien som skal til før urimelighet foreligger. Her vil også forholdet til avtaleloven §36 bli behandlet.

I avhandlingens kapittel 3 vil temaet bli justering til gjengs leie etter husleieloven §4-3. Siden ordningen er ny med husleieloven, vil det åpenbart være av interesse å vurdere hva som nærmere ligger bak etableringen av en slik reguleringsmekanisme og hvorfor akkurat gjengs leie er valgt som justeringsnivå. En interessant problemstilling i denne forbindelse er hvorfor gjengs leie, og ikke markedsleie, er valgt som det nivå leien skal justeres til. Markedsleien er som tidligere nevnt målestokken for hva som utgjør rimelig leie ved leieforholdets etablering. Det er derfor av interesse å vurdere hvilke forhold som tilsier at en annen størrelse velges når leien skal justeres. Fastsettelsen av gjengs leie i praksis og de problemer som kan oppstå i denne forbindelse, vil også gjøres til gjenstand for analyse.

Indeksregulering etter §4-2 vil ikke behandles i særlig grad utover det lille som allerede er sagt. Dette skyldes at det etter mitt syn ikke er denne bestemmelsen som reiser de mest interessante problemstillingene. Sammenhengen mellom §§4-2 og 4-3 vil allikevel vurderes.

Tilslutt, i kapittel 4, vil jeg forsøke å gi en konklusjon på den analyse som er foretatt i de foregående kapitler. Det vil bli foretatt en vurdering av om regelsettet i husleieloven kapittel 4 kan hevdes å være en vellykket regulering. I denne forbindelse vil spørsmålet om regelsettet synes egnet til å realisere sine respektive formål stå sentralt. Jeg vil også forsøke å vurdere om det etablerte system kan ventes å få særlig betydning i praksis.

1.5 Rettskildesituasjonen

Rettskildematerialet i tilknytning til de spørsmål som behandles i denne avhandling må sies å være beskjedent. I skrivende stund foreligger det kun noen få tingrettsdommer og avgjørelser fra Husleietvistutvalget. Slike avgjørelser vil ha liten rettskildemessig vekt.

Avgjørelser fra høyere domstoler foreligger overhodet ikke. Ingen av de foreliggende avgjørelser kan heller sies å gi særlig mye veiledning i forhold til de spørsmål som vil bli vurdert i denne avhandlingen.

Det må være riktig å karakterisere husleieloven som en ”ekspertlov”, i likhet med for eksempel tomtefesteloven. Med dette mener jeg at utvalget som utarbeidet lovforslaget er blant de fremste ekspertene på rettsområdet. For rettskildesituasjonens del innebærer dette at det foreligger gode og detaljerte forarbeider. Avhandlingen vil i stor grad bygge på disse. Jeg bemerker at jeg i det vesentlige kun vil henviser til NOU 1993:4. Dette skyldes at departementet i det vesentlige la husleielovutvalgets forslag til grunn uten endringer, for så vidt gjelder de spørsmål som vil bli behandlet i denne avhandlingen.

For øvrig foreligger det enkelte teoretiske fremstillinger. Disse må imidlertid sies å bringe lite nytt. I det vesentlige er det kun tale om redegjørelser for de synspunktene som allerede fremgår av forarbeidene.

Det vil som utgangspunkt derfor først og fremst være forarbeidene å forholde seg til ved en avhandling som dette. For en avhandling med et omfang som den foreliggende, er det allikevel klart at forarbeidenes fremstilling av de spørsmål som behandles blir knapp. Enkelte av spørsmålene er overhodet ikke eller kun i liten grad berørt. Veksler kan imidlertid til en viss grad trekkes på generelle kontraktsrettlige- og øvrige rettslige prinsipper.

2 Markedsleie som skranke for hvilken leie som lovlig kan avtales

2.1 Systemet i husleielovens §4-1

Husleielovens §4-1 bestemmer at:

”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.”

Som tidligere nevnt er §4-1 ufravikelig i alle leieforhold som omfattes av husleieloven¹⁵. Forbudet gjelder med andre ord generelt innenfor virkeområdet.

Den anvendte formulering er, som tidligere nevnt, en henvisning til markedsleien. Anses den avtalte leie for å være urimelig i forhold til denne, vil den være ulovlig. Den som har betalt leien vil kunne kreve den ulovlige delen av beløpet tilbakebetalt i henhold til §4-4.

2.2 Markedsleie som målestokk for det rimelige

Hovedpoenget med den følgende analysen er å forsøke å belyse hvorfor lovgiver har valgt markedsleie som målestokk for hva som er rimelig leie i husleieforhold. Forarbeidene vil være en sentral kilde til kunnskap om denne bakgrunnen. De hensyn som trekkes frem i forarbeidene er det man kaller uttalte formål fra lovgivers side. Slike må normalt tillegges betydelig vekt ved tolkningen av bestemmelsene. Dette er naturlig, da de oftest sier noe om bakgrunnen for at loven er gitt. Det vil være naturlig å vektlegge slike hensyn, for å sikre at loven virker etter sitt formål.

Det er imidlertid ikke alltid slik at forarbeidene redegjør for hele bakgrunnen. Også andre hensyn enn de som uttrykkelig nevnes kan ha spilt inn ved de valg som er tatt.

¹⁵ Jfr. §1-2 første og annet ledd.

Også slike ikke-uttalte formål vil derfor bli behandlet. Dette gjelder i den grad man med rimelig sikkerhet kan si at de aktuelle hensyn har vært til stede. Usikkerheten vil her kunne være større. I visse tilfeller er det imidlertid mulig å si med rimelig grad av sikkerhet at et formål nok har vært tillagt vekt. I realiteten er det i så fall tale om formål vi tillegger lovgiver, fordi de er ”typiske” formål eller formål man av andre grunner må anta at har spilt inn.

Spørsmålet om bakgrunnen for valget av markedsleie som målestokk er særlig interessant, fordi ordningen det er lagt opp til, i relativt stor grad, må sies å avvike fra tidligere reguleringer. Riktignok inneholdt husleieloven av 1939 en bestemmelse om at domstolene kunne sette leien ned til rimelig nivå dersom den avtalte leie stod i misforhold til husrommets verdi,¹⁶ men denne fikk aldri særlig stor betydning. Dette skyldtes i stor grad den strenge prisreguleringen som ble innført i forbindelse med utbruddet av annen verdenskrig. Prisreguleringen fortsatte også i en årrekke etter 1945 for en del kommuner.¹⁷ Det vil gå utover rammen for en fremstilling som denne å gi noen redegjørelse for disse reguleringene. Det er tilstrekkelig å peke på den åpenbare forskjellen fra husleieloven §4-1. Mens dagens ordning i realiteten overlater bedømmelsen av hva som er rimelig leie til markedet, var tidligere reguleringer preget av offentlig styring, særlig ved bruk av fastsatte maksimalpriser. Ved å innføre en bestemmelse som §4-1 har de offentlige myndigheter gitt slipp på et styringsmiddel som man, i hvert fall tidligere, åpenbart har ansett som viktig. Det er derfor naturlig å vurdere bakgrunnen for dette.

Det er grunn til å nevne at de hensyn som skal behandles i det følgende kan sies å være på to forskjellige plan. For det første har vi de *samfunnsmessige* hensynene. Denne type hensyn vil gi uttrykk for om en ordning er gunstig for samfunnet som helhet eller ikke. For det andre har vi de *individuelle* hensynene. Slike hensyn fokuserer i stedet på individene. Det vurderes i hvilken grad det er tale om rimelige resultater for den enkelte. I bedømmelsen av hvilke hensyn som har gjort seg gjeldende ved valget av markedsleie som målestokk for det rimelige, er det nødvendig å skille mellom disse to

¹⁶ Jfr. den gamle husleielovens §35

¹⁷ Om disse forhold, se NOU 1993:4 side 43

typene av hensyn. Dette fordi det ikke nødvendigvis er slik at en samfunnsmessig hensiktsmessig ordning gir rimelige resultater for den enkelte.

Verken husleielovutvalget eller departementet utdyper bakgrunnen for valget av markedsleie som målestokk i særlig stor grad. Visse argumenter blir allikevel nevnt uttrykkelig. Blant disse er det argument at ordningen må ventes å skape ”den nødvendige balanse på utleiemarkedet”.¹⁸ Det hevdes at hvis markedet får råde, vil det bygges akkurat så mange boliger som det etterspørres. Om bakgrunnen for en slik sammenheng uttales det:

”Er prisfastsettingen fri, vil det i prinsippet alltid foreligge et visst samsvar mellom leieprisene og byggeprisene. Er leieprisene høye, lønner det seg å bygge for utleie, og blir nyproduksjonen for høy, faller leieprisene, med den konsekvens at nybyggingen reduseres.”

Argumentet må sies å være i tråd med akseptert, men relativt enkel, sosialøkonomisk teori. For denne fremstillingens del er det tilstrekkelig å si at teorien går ut på at man ved fullkommen konkurranse på et marked vil oppnå en likevektsløsning mellom tilbud og etterspørsel. Veldig forenklet kan modellen forklares på denne måten. Hvis potensielle utleiende ser at det er profitt å hente i leiemarkedet, vil de bygge flere boliger for å realisere denne profitten. Etter hvert vil man imidlertid nå et punkt hvor det ikke lenger lønner seg å bygge for utleie. Tilbudet har blitt så stort at leieprisen har blitt for lav i forhold til de kostnader utleierne har ved byggingen. Leiemarkedet er med andre ord mettet. Når man når dette punktet vil nybyggingen stoppe opp.

Tilsvarende virkning vil ikke oppnås ved regulerte priser. Stort sett vil det kunne være et problem at leieprisene blir liggende for lavt til at det er lønnsomt å bygge for utleie.

Utvalget anerkjenner allikevel at etterspørsel etter husrom og behov for slike ikke i alle tilfeller vil samsvare.¹⁹ Ved høye leiepriser vil etterspørselen nok avta, men dette innebærer ikke nødvendigvis at alle leiesøkende får dekket sitt behov for husrom.

¹⁸ NOU 1993:4 side 44

¹⁹ NOU 1993:4 side 44

Utvalget anfører videre som argument for markedsleiemodellen at den må anses å gi den ”*mest effektive utnyttelsen av landets bygningsmasse*”.²⁰ Ved leiereguleringer vil situasjonen ofte være den at leiere ikke betaler en leie som faktisk reflekterer husrommets leieverdi. Hele poenget med eksempelvis maksimalpriser er nettopp å holde prisnivået nede. Dette kan føre til at mange velger å bli sittende med uhensiktsmessig store husrom. Ved betaling av markedsleie vil man unngå slik samfunnsøkonomisk ressursløsning. Det må antas at leiere i egeninteresse ikke vil betale høy leie for et husrom av en størrelse de strengt tatt ikke har behov for. Innføring av markedsleiemodellen vil på denne måten føre til at husrom frigjøres til bruk for de som faktisk har behov for dem.

Disse to forhold er de som uttrykkelig nevnes i husleielovutvalgets begrunnelse for å velge markedsleiemodellen i §4-1. Departementet nevner heller ikke flere argumenter. Som vi ser er det typiske samfunnsmessige hensyn som trekkes fram. Dette betyr, som nevnt innledningsvis, allikevel ikke nødvendigvis at de har vært de eneste hensynene bak valget. Enkelte andre hensyn, som trolig også har spilt inn ved valget, bør derfor nevnes. Jeg ser først på mulige andre *samfunnsmessige* hensyn som kan ha vært tillagt vekt.

For det første er det klart at valget innebærer besparelser for det offentlige med hensyn til administrasjonskostnader. En ordning som den vi har fått i §4-1 krever minimalt med administrasjon fra det offentlige side. Dette må sies å stå i sterk kontrast til eksempelvis en ordning med maksimalpriser. En slik ordning forutsetter prisfastsettelse ved det offentlige. Slik fastsettelse vil kunne være tidkrevende og komplisert. I tillegg vil det etter en tid bli behov for justering. Fastsettelse av markedsleie skjer derimot ikke ved offentlig vedtak. Riktignok vil det åpenbart også her kunne oppstå tvister, slik at domstolene må tre inn og fastsette markedsleien. Det er allikevel liten tvil om at arbeidsbyrden for det offentlige vil bli langt mindre. Kostnadene og byrden ved å fastsette markedsleien påligger de private parter. Også dette hensynet kan ha hatt betydning.

²⁰ NOU 1993:4 side 44

Den danske "Lejelovkommissionen" foreslår i sin betenkning av 1997 en markedsleiemodell som har relativt mange likhetstrekk med den norske, selv om den ikke er identisk. Betenkningen har per dags dato ikke resultert i noen vedtatt lov. Interessant i vår forbindelse er kommisjonens begrunnelse for valg av markedsleiemodellen. Ordningen det legges opp til er såpass lik den norske, at det er grunn til å tro at hensynene som har gjort seg gjeldende til en viss grad har vært de samme.

Særlig et hensyn som kommisjonen trekker frem skal nevnes. Det fremheves som et positivt trekk ved modellen at mobiliteten i leiemarkedet blir mindre.²¹ Begrunnelsen er at det i et regulert marked til enhver tid vil være en betydelig mobilitet. Bakgrunnen er at de fleste leiere ikke får det ideelle husrommet på første forsøk. Dette vil være et husrom med høy kvalitet til lav pris. Således vil leiere flytte en rekke ganger, med det mål for øyet å stadig nærme seg det husrommet de helst ønsker. Samfunnsøkonomisk sett innebærer denne flyttingen at ressurser går til spille. Når det betales markedsleie vil denne situasjonen unngås, siden leiere betaler det husrommet er verdt. Dette innebærer en besparelse av ressurser. Synspunktet virker fornuftig, og det skal ikke sees bort fra at tilsvarende betraktninger har vært lagt til grunn ved valget at markedsleie som målestokk også i den norske loven.

Det er sannsynlig at også individuelle hensyn har vært tillagt vekt ved valget av markedsleie som målestokk. For det første må bevaring av likevekten mellom partenes ytelser over tid sies å være en av hovedtankene bak etableringen av husleielovens kapittel 4. Det er derfor grunn til å tro at dette hensynet også har spilt inn ved utformingen av §4-1. Dette fremgår ikke direkte av verken forarbeider eller ordlyd, men det må allikevel være riktig å si at dette følger av lovens system. Når det er et *uttrykt* formål at likevekten skal bevares over tid,²² ville sammenhengen bli dårlig dersom dette ikke også var et mål ved avtalens inngåelse. Det er som tidligere nevnt en kjensgjerning at reguleringer gjerne vil favorisere leier. Særlig gjelder dette hvor det fastsettes maksimalpriser. Dette fører til at det vil være økonomisk lite lønnsomt å drive

²¹ Jfr. Lejeforhold 1997 side 33

²² NOU 1993:4 side 45

utleie. Ved betaling av markedsleie blir lønnsomheten ved utleie større, og også utleiers interesser sikres.

I fortsettelsen av det som er sagt i forrige avsnitt, bør det nevnes at reguleringsordningene ofte ikke kun prioriterer leiers interesser på bekostning av utleiers. Til dels fører ordningene også til at utleiere forskjellsbehandles i forhold til hverandre, og tilsvarende i forholdet mellom leiere. Dette skyldes at ordningene vi har hatt på området til dels har hatt begrenset anvendelsesområde. Reguleringene har oftest vært begrenset til å gjelde i visse områder og for visse typer boliger. Særlig har dette trekket vært fremtredende i de seneste år, hvor antallet regulerte boliger etter hvert har blitt redusert kraftig. Det kan hevdes at slik forskjellsbehandling er urimelig. Både utvalget og departementet²³ fremhever behovet for ensartede regler.

Behovet for ensartede regler behøver allikevel ikke nødvendigvis å medføre valg av markedsleie som målestokk for leien. Også ved ensartede maksimalpriser ville man ha oppnådd en likebehandling. Her kan hensynet til rettsenhet ha spilt inn. Det tilstrebes at de regler som gis, i størst mulig grad samsvarer med rettsregler som gjelder på tilstøtende områder. I en slik avveining kan særlig forholdet til avtalelovens §36 og pristiltakslovens §2 ha blitt tillagt betydning. Hvor det konstateres urimelighet etter disse bestemmelsene, er det tradisjon for at det nivå prisen settes til nettopp er markedsprisen. Det er derfor grunnlag for å hevde at denne størrelsen i de fleste tilfeller anses som rimelig. Dette ble resultatet i dommen i Rt.1996 side 407. Saken gjaldt salg av en obligasjonsleilighet. Et av spørsmålene som ble vurdert av retten var hvorvidt den avtalte kjøpesum var rimelig etter den gamle prislovens §18. De prinsipielle uttalelsene må ha relevans også i dag. Retten uttaler på side 413:

”Når prisen er i samsvar med, eller i alle fall ikke vesentlig overstiger markedspris, må det etter min mening foreligge særlig uheldige forhold ved vedkommende kontrakt, og da først og fremst forhold som det av prinsipielle årsaker bør reageres mot, for at prisen skal anses urimelig etter prisloven §18, jf. nå pristiltaksloven §2.”

Videre uttales det på side 413 at:

²³ NOU 1993:4 side 44 og Ot.prp. nr. 82 (1997-98)

”selv om prisloven §18, og nå pristiltaksloven §2, *må anvendes under hensyn til tidens syn på fri prisdannelse i markedet*, står bestemmelsen der stadig med sitt forbud mot urimelige priser.” [min kursivering]

Essensen av de to sitatene er at markedsprisen i de aller fleste tilfeller vil være rimelig. Det er grunnlag for å anta at lovgiver har vært av samme oppfatning ved utarbeidelsen av husleieloven. Markedsleie har vært ansett som et rimelig nivå *både* når det tas hensyn til samfunnsmessige hensyn *og* når individuelle hensyn vektlegges.

Det er ikke sikkert at alle de nevnte hensyn har vært uttrykkelig ved utarbeidelsen av loven. Det er imidlertid grunn til å tro at de fleste har vært til stede, enten bevisst eller ubevisst, som en bakgrunn for valget av markedsleie som målestokk for hva som vil utgjøre rimelig leie. Oppsummeringsvis må dette valget kunne sies å innebære en styrket tro på markedsmekanismene i forhold til tidligere reguleringer. Lovgivers løsning er åpenbart begrunnet i en tro på at man ved hjelp av disse mekanismene vil være i stand til å oppnå en balansert løsning, som ikke i for stor grad favoriserer den ene parts interesser på bekostning av den annens.

2.3 Fastsettelse av markedsleien

Fellesnevneren for de problemstillinger som vil bli behandlet i 2.3, er at de alle har betydning ved den praktiske fastsettelsen av ”*det som vanligvis oppnås*”²⁴. Denne prosessen vil åpenbart være av avgjørende betydning. Før markedsleien er fastsatt, vil man ikke ha noe grunnlag for å vurdere om leien er rimelig eller ikke etter §4-1. To problemstillinger fremtrer som særlig viktige. For det første må det tas stilling til hva som nærmere ligger i selve markedsleiebegrepet. For det andre vil det være avgjørende å finne ut hvordan markedsleien skal bevises i det konkrete tilfellet.

2.3.1 Nærmere om markedsleiebegrepet

Innledningsvis er det et poeng å peke på at husleieloven ikke selv benytter uttrykket markedsleie. Begrepet er benyttet i forarbeidene og i teorien, for å forklare hvilken størrelse ordlyden i §4-1 henviser til. Av denne grunn er det noe upresist å si at det er

²⁴ Jfr. ordlyden i §4-1.

begrepet ”markedsleie” som analyseres. Lovens ordlyd er det som egentlig vil være gjenstand for analyse. Den aktuelle formulering lyder som følger:

”leie [...] som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”.

Nedenfor vil jeg forsøke å analysere formuleringens enkelte elementer, med målsetting om å utdype nærmere hva som utgjør markedsleie for et husrom.

For det første må det spørres hva som skal sammenlignes. Dette blir et spørsmål om hva det nærmere ligger i begrepet ”leie”. Som et utgangspunkt sies det følgende om spørsmålet i forarbeidene²⁵:

”Med uttrykket ”leie” menes det pengebeløp som leieren etter avtalen skal yte til utleieren som vederlag for bruksretten.”

Dette er det klare utgangspunktet. Uttrykket omfatter alle pengeytelser, uavhengig om de skal betales i terminer eller som engangsbeløp. Også andre utbetalinger til utleieren, med samme økonomiske funksjon som den egentlige leien, er omfattet. Eksempler på slikt kan være et engangsbeløp til utleieren som ikke skal betales tilbake.

Det er derimot på den annen side klart at naturalytelser ikke er omfattet av leiebegrepet. Dette fremgår uttrykkelig i forarbeidene.²⁶ Eksempel på slik ytelse vil være at leieren skal yte en arbeidsinnsats for utleieren. Slik forpliktelse vil i husleielovens forstand være et avtalevilkår og ikke leie.²⁷

Videre er det viktige å påpeke at det er markedsleien ”på avtaletidspunktet” som er av interesse. Dette følger uttrykkelig av lovens ordlyd. Følgene av dette er at det vil være uten betydning hva som tidligere er betalt for liknende husrom. Selv om det har skjedd store svingninger i markedsleien i tiden før avtaleinngåelsen, skal man se bort fra det

²⁵ NOU 1993:4 side 131

²⁶ NOU 1993:4 side 131

²⁷ Også leie vil være et avtalevilkår. Normalt vil vilkåret om leien være et av de viktigste i avtalen. I denne forstand er således ”leie” et snevrere avgrenset begrep enn avtalevilkår generelt. Avtale om at det skal ytes naturalytelser faller i den siste kategorien.

tidligere etablerte nivå. Dette gjelder selv om slik økning vil ramme leieren hardt. Tilsvarende gjelder det at man heller ikke skal ta hensyn til endringer i markedsleien som inntreffer etter avtaleinngåelsen. Slike endringer må det i så fall tas hensyn til ved regulering etter §§4-2 og 4-3, og ikke i vurderingen etter §4-1. Dette innebærer at hvor tvisten først oppstår en tid etter avtaleinngåelsen, blir man nødt til å foreta en vurdering av hva markedsleien var på det tidligere tidspunkt.²⁸ Den relevante problemstilling vil alltid være hva markedsleien var på det tidspunkt avtalen ble undertegnet.

Videre må det spørres hvilke leieavtaler som utgjør relevant sammenligningsgrunnlag ved fastsettelsen av markedsleie for et husrom. §4-1 oppstiller i denne forbindelse en rekke vilkår.

For det første må det være tale om et ”liknende husrom”. Når det gjelder hva som nærmere ligger i dette vilkåret, uttales det i forarbeidene:²⁹

”Her må en legge vekt på husrommets standard, størrelse, alder, beliggenhet, planløsning, vedlikehold, utsikt o.s.v. Alle de momenter som vanligvis tillegges vekt ved forhandlinger om leiens størrelse vil være relevante.”

Det fremgår av denne oppregningen at forholdene det skal tas hensyn til er mange og av forskjellig karakter. Det er også klart at oppregningen ikke er ment å være uttømmende, men kun eksempler på forhold det kan tas hensyn til, jfr. uttrykket ”o.s.v.”. Mer sentral er derfor andre punktum i den refererte uttalelse. Alle momenter som tillegges vekt ved forhandlinger om leiens størrelse vil være relevante. Dette gjelder både forhold som trekker verdien opp og forhold som trekker den ned.

I fortsettelsen av den refererte uttalelse fra forarbeidene uttales det videre:

”Siden to husrom sjelden er like, vil en gjerne måtte korrigere for individuelle forhold i det enkelte tilfelle.”³⁰

²⁸ NOU 1993:4 side 132

²⁹ NOU 1993:4 side 132

³⁰ NOU 1993:4 side 132

Det er etter dette klart at det vi står overfor en konkret helhetsvurdering av husrommets leieverdi, hvor en rekke momenter av forskjellig karakter kan påvirke utfallet. Hvilke momenter som vil være relevante i den enkelte beregning vil kunne være usikkert. NOVA³¹ har på oppdrag fra Kommunal og regionaldepartementet utarbeidet en rapport med tittelen ”*Leiemarkedet og leietakeres rettsvern*”. I rapporten fremheves ”*tilsvarende husrom*” som et av de begrepene i loven som etter instituttets syn har et noe uklart innhold. NOVA uttrykker tvil med hensyn til hva det skal tas hensyn til, utover de åpenbare forhold, slik som likhet i størrelse og antall rom.³²

En leieavtale er ikke relevant sammenlikningsgrunnlag bare ved at *husrommet* må sies å være ”liknende”. Husleielovens §4-1 stiller også som vilkår at *avtalevilkårene* må oppfylle dette kravet. Det må derfor også spørres hva som skal til for at disse er å anse som ”liknende”.

Også på dette punkt gir forarbeidene veiledning, om enn enda vagere³³. Det uttales at ”*de konkrete leievilkår kan variere meget, og påvirke leienivået i den ene eller annen retning*”.

Igjen blir det tale om å foreta en konkret helhetsvurdering, denne gang av avtalevilkårene. Det må spørres om det foreligger vilkår som gjør avtalen mer eller mindre byrdefull for en av partene enn det som er vanlig. Vilkårene kan være av forskjellig art. Eksempelvis kan det tenkes at leieren skal yte noe i tillegg til leien, f.eks. en arbeidsinnsats, slik at leibeløpet er satt lavere enn det ville vært ellers. Motsatt kan det tenkes at leien er uvanlig høy, fordi leieren mottar mer enn det som er normalt ved leieavtaler. Det kan eksempelvis tenkes at leieren i tillegg til husrommet får disponere utleierens garasjeplass. Alle slike forhold vil måtte tas i betraktning ved vurderingen av om avtalevilkårene kan sies å være ”liknende”. Også spørsmålet om avtalevilkårene er liknende fremheves av NOVA i den nevnte rapport, som et av de problematiske spørsmål. Disse problemene vil behandles nedenfor i kapittel 2.3.2.

³¹ Norsk institutt for forskning om oppvekst, velferd og aldring

³² Jfr. NOVA 2003 side 95

³³ NOU 1993:4 side 132

For at en leieavtale skal være relevant sammenlikningsgrunnlag, kreves det også at det er tale om ”ny utleie”. Hva som nærmere ligger i kravet er ikke uttrykkelig kommentert i forarbeidene, da man trolig har ansett dette som selvfølgelig. Kravet innebærer at en avtale først vil være relevant sammenlikningsgrunnlag, hvor det avtalte leibeløpet har vært oppnådd på avtaletidspunktet. Motsetningsvis skulle følgen bli at avtaler som allerede løper ikke vil være relevante, selv om husrom og avtalevilkår forøvrig er å anse som ”liknende”. Kobbe³⁴ hevder under en generell henvisning til rettspraksis at det:

”[...] i noen grad må kunne tas hensyn til leien i allerede etablerte leieforhold. På denne måten trekkes langsiktigheten i avtaleforholdet inn.”

Standpunktet ser i utgangspunktet ut til å stride ganske kraftig mot ordlyden i §4-1. Det kan virke underlig at Kobbe begrunner påstanden med at det ved en slik løsning også tas hensyn til ”*langsiktigheten i avtaleforholdet*”. Det er jo åpenbart ikke langsiktigheten som er av interesse ved fastsettelsen av markedsleien. Denne tas det hensyn til i de etterfølgende reguleringsbestemmelsene³⁵.

Det ville imidlertid være problematisk om det kun skulle kunne tas hensyn til avtaler som er inngått *helt* samtidig med leieavtalen for det husrom man ønsker å finne markedsleien for. En viss ”forsinkelse” vil det naturlig nok bli i en slik vurdering. Det er allikevel viktig å ha utgangspunktet klart for øye. Det er leieprisen ved *ny* utleie som søkes fastsatt. Det er ingen beregning av gjengs leie som skal foretas.³⁶ Som hovedregel bør det derfor kun tas hensyn til nyere leieforhold, med mindre det må antas at leienivået ikke har endret seg.

Er samtlige vilkår som nevnt ovenfor oppfylt, vil leieavtalen være relevant sammenlikningsgrunnlag ved beregningen av markedsleie. Kobbe oppsummerer markedsleien som:

”den leien som må antas å kunne oppnås ved ny utleie. Den er ikke ensbetydende med den høyeste leien som kan oppnås i markedet. Avgjørende er prisenivået i et

³⁴ Kobbe 2000 side 181

³⁵ Jfr. §§4-2, 4-3.

³⁶ Om beregning av gjengs leie se kapittel 3.3.2.

balansert marked. [...] Vurderingen av markedsleien er objektiv og generell, og basert på hva potensielle leietakere uten spesiell tilknytning til eller interesse i husrommet er villige til å betale.”³⁷

Dette er litt upresist i ett henseende, nemlig med hensyn til at markedsleien er den leien som ”må antas å kunne oppnås”. Det følger av ordlyden i §4-1 at det må dreie seg om *faktisk oppnådd* leie.³⁸ For øvrig må det videre, som Kobbe sier, gjøres visse korrigeringer. De dyreste og de billigste leieforholdene skal det ikke tas hensyn til ved beregning av nivået.

2.3.2 Bevis for markedsleie

Når det så er fastslått hva som nærmere ligger i markedsleiebegrepet, må det spørres hvordan beregningen skal gjennomføres i det enkelte tilfelle. Det er således den tekniske fastsettelsen som vil være gjenstand for analyse i det følgende. I denne forbindelse vil det også være naturlig å vurdere hvor problemene vil oppstå ved beregningen, og hvor store disse egentlig vil være. Som nevnt har blant annet NOVA stilt spørsmålsteget ved hvor enkel denne beregningen vil være i praksis.

Som utgangspunkt må markedsleie fastsettes ved at det foretas undersøkelser i det aktuelle området. Rent faktisk vil slike undersøkelser kunne foretas ved at man forhører seg i det aktuelle hus eller nabolag om hvilken leie som har vært avtalt ved utleie den siste tiden. I de aller fleste tilfeller er det grunn til å tro at en slik prosess vil kunne la seg gjennomføre relativt enkelt, slik at det vil være mulig å komme frem til markedsleien. Særlig vil dette gjelde i områder med mye bebyggelse, hvor det også drives en del utleie. Slik vil det stort sett være uproblematisk å fastsette markedsleien for leiligheter i sentrale bystrøk.

Den konkrete fastsettelsen vil imidlertid kunne bli problematisk for privatpersoner, uten spesiell kjennskap til markedet. Forarbeidene legger til grunn at:

³⁷ Kobbe 2000 side 181-182

³⁸ Lovens uttrykk er ”*som vanligvis oppnås*”.

”[d]et vil også være naturlig å legge vekt på takster utarbeidet av anerkjente fagfolk.”³⁹

Dette vil trolig være den mest praktiske måten for uprofesjonelle parter å få fastsatt markedsleien på.

For den praktiske fastsettelsens del er det av betydning å fastslå hvilke husrom som vil være aktuelt sammenligningsgrunnlag. En del er allerede sagt med hensyn til dette i kapittel 2.3.1. Det er imidlertid ikke sagt noe der om hvilket geografisk område husrommet må befinne seg innenfor. Forarbeidene er tause med hensyn til dette spørsmålet. Det riktige må være å avgrense området som det gjøres etter §4-3 ved fastsettelsen av gjengs leie. Lite taler for å avgrense området på annen måte.

Forarbeidenes krav her er at husrommet det sammenlignes med må være ”*på stedet*”.⁴⁰ For en redegjørelse for hva som nærmere ligger i dette uttrykket henviser jeg til kapittel 3.3.1.

Trolig vil det i de fleste tilfeller være relativt enkelt å avgjøre om det er tale om ”*tilsvarende husrom*” og ”*tilsvarende avtalevilkår*”. I den grad det er tale om avvik, kan det imidlertid spørres i hvilken grad slike skal gjøre utslag prismessig. Særlig vil dette gjelde ulikheter i avtalevilkårene. Det kan spørres om lovgiver har tenkt seg at leievilkår som gir leieren svakere rettigheter enn lovens hovedregler, vil medføre en lavere markedsleie. Dette vil neppe alltid være tilfelle i praksis. NOVA uttaler følgende om spørsmålet:

”[v]i vil for eksempel tro at markedsleia i et korttids leieforhold normalt vil være høyere enn i et tidsbestemt leieforhold.”⁴¹

Trolig peker NOVA her på et viktig poeng. Selv om det med enkelthet kan påpekes forhold som er ulike, vil man møte problemet med hvor store utslag disse skal få ved fastsettelsen av den konkrete markedspris. Noe generelt svar på dette spørsmålet er det ikke mulig å gi. Utslagene må vurderes konkret i det enkelte tilfellet.

³⁹ NOU 1993:4 side 132.

⁴⁰ NOU 1993:4 side 134 og Ot. prp 82 (1997-98) side 53 og 176

⁴¹ Jfr. NOVA 2003 side 95

Å fastsette et husroms markedsleie vil således ofte, men ikke alltid, være enkelt. Spørsmålet som skal vurderes i det følgende er om det kan tenkes situasjoner hvor det ikke er mulig å finne frem til markedsleie for et husrom overhodet. Hvis dette er tilfelle, vil det være interessant å vurdere hvordan lovlig leie etter §4-1 skal fastsettes for husrommet.

I utgangspunktet vil det være mulig å fastsette markedsleien for et husrom, så lenge det finnes et leiemarked som er villig til å leie et husrom av den type det er tale om på de vilkår som tilbys. Den pris markedet er villig til å betale utgjør markedsleien. Stort sett vil en slik pris kunne fastsettes, selv om det for øyeblikket er problematisk å leie ut det konkrete husrommet.

Det kan imidlertid tenkes situasjoner hvor det ikke er mulig å komme frem til noen markedsleie. Dette vil være situasjonen hvor det ikke eksisterer bebyggelse i nærheten av det aktuelle husrom som det er naturlig å sammenligne med. Et eksempel på dette fra rettspraksis er å finne i en upublisert avgjørelse fra Asker og Bærum herredsrett.⁴² Husrommet det dreide seg om var en hytte, uten innlagt vann og avløp, som ikke var særlig godt vedlikeholdt. Hytta lå avsidesliggende, med adkomst via skogsbilvei. Tvisten gjaldt størrelsen på den avtalte leie og spørsmålet om denne kunne kreves nedsatt etter den gamle husleielovens §35. Retten fant at det ikke var mulig å påvise noe aktuelt nivå for markedsleie, siden det ikke var sammenlignbare leieforhold i strøket.

Ved slike mer eller mindre spesielle husrom, er det ikke så merkelig at det ikke er mulig å fastsette markedsleien. Det foreligger såpass mange spesielle faktorer ved husrommet, at det skal mye til for å finne et som er ”liknende”. Dette gjør seg i enda større grad gjeldende hvor det ligger i et område uten særlig mye annen bebyggelse. Det er ikke sikkert at det vil være relevant å sammenligne med tilsvarende husrom som ligger andre steder i landet. Markedsprisen vil i stor grad bestemmes av husrommets beliggenhet.

⁴² Jfr. dom fra Asker og Bærum herredsrett av 25. april 1994. Sak nr. 93-01781 A og 94-191 A forent til felles behandling.

Hvor det ikke er mulig å fastsette noen markedsleie for et husrom, blir spørsmålet hvordan det skal avgjøres hva som utgjør lovlig leie. Det er klart at §4-1 er den bestemmelse som må anvendes også i denne situasjonen. Bestemmelsen gjør ikke unntak for det tilfellet at markedsleien ikke kan fastsettes. Samtidig er dette problematisk, fordi §4-1 ikke gir anvisning på noe alternativ til markedsleien som sammenligningsgrunnlag.

Den nevnte herredsrettsdommen gjelder en tvist etter den gamle husleieloven §35. Som nevnt i kapittel 1.5 er det foreløpig minimalt med rettspraksis etter den nye loven. Spørsmålet om hvordan lovlig leie skal fastsettes når det ikke eksisterer noen markedsleie, kan således ikke sies å være løst. Forarbeidene er tause med hensyn til spørsmålet, i likhet med de teoretiske fremstillinger.

Trolig vil domstolene forholde seg til spørsmålet som etter den gamle loven. I nevnte herredsrettsdom ble problemet løst ved at domstolen i større grad enn normalt avgjorde spørsmålet etter en skjønnsmessig vurdering. Kan det ikke faktisk konstateres en markedsleie, vil domstolen vurdere hva markedsleien *burde* ha vært. Etter mitt syn må dette være den beste løsning på problemet. Domstolen vil ikke ha noe valg med hensyn til om den skal ta stilling til om leien er lovlig eller ikke.

2.4 Hvor store avvik fra markedsleien skal til før urimelighet foreligger?

2.4.1 Det rettslige utgangspunkt

Fastsettelse av markedsleien, som er behandlet ovenfor, er kun et steg på veien i prosessen. Den virkelig interessante problemstillingen kan vi imidlertid først stille når markedsleien er fastsatt. Dette er spørsmålet om leien er urimelig etter §4-1. Drøftelsen vedrørende markedsleie har gitt oss et godt utgangspunkt for å ta stilling til problemstillingen, siden markedsleien er sammenligningsgrunnlaget for hva som er rimelig leie.

Markedsleien har vi allerede behandlet ovenfor. Spørsmålet som skal besvares i dette avsnittet er derfor hva det i denne sammenhengen ligger i uttrykket ”urimelig”.

Nærmere bestemt blir problemet hvor store avvik fra markedsleien som må til før urimelighet foreligger.

Som utgangspunkt kan det slås fast at markedsleien aldri vil være urimelig. Denne størrelsen er i §4-1 nettopp valgt som uttrykk for det rimelige. Dette gjelder, som tidligere nevnt, selv om markedsleien har gjennomgått store endringer på kort tid.

Videre er det også klart at ikke ethvert avvik fra markedsleien vil rammes. Det er adgang til å avtale en leie som ligger høyere enn denne. Dette må i og for seg sies å følge av lovens ordlyd og den normale forståelsen av uttrykket ”urimelig”.

Standpunktet har også støtte i forarbeidene⁴³. I følge disse kommer §4-1 først til anvendelse når det foreligger et ”klart og ikke ubetydelig avvik fra markedsleien”.

Videre sies det at hvor store avvik som kan aksepteres, må vurderes konkret.

Med dette er det klart at det må være tale om avvik av en viss størrelse før det foreligger urimelighet etter §4-1. Dette gir imidlertid liten veiledning med hensyn til *hvor* grensen nærmere går. Det er også problematisk at urimelighet i ett leieforhold ikke nødvendigvis innebærer urimelighet i et annet. Forarbeidene gir ikke utfyllende veiledning med hensyn til grensedragningen. Det uttales imidlertid, om enn noe kamouflert, at urimelighet bør tolkes som i den gamle husleielovens §35.⁴⁴ Dette er et viktig poeng. Praksis etter denne bestemmelsen vil derfor være relevant ved tolkningen av hvor grensen mellom urimelig og rimelig leie må trekkes. Av omfangsmessige hensyn har jeg ikke mulighet til å redegjøre detaljert for denne praksisen. Jeg blir derfor nødt til å nøye meg med å oppsummere visse hovedpoenger.

Som et utgangspunkt går det frem av rettspraksis at et avvik på 10% fra markedsleien er for lite til å kreve leienedsettelse. I Rt. 1987 side 1386 uttales følgende:⁴⁵

⁴³ NOU 1993:4 side 132

⁴⁴ Jfr. følgende uttalelse i Ot.prp. nr. 82 (1997-98) på side 51: ”Bestemmelsen bør først komme til anvendelse når det foreligger et klart og ikke ubetydelig misforhold mellom leiekraft og markedsleie, slik som §35 i dagens husleielov er tolket” [min kursivering].

⁴⁵ På side 1392-93

”Selv om sammenlikningsgrunnlaget hadde vært korrekt og, og husleieretten hadde sammenliknet med nivået for markedsleien, *ville en differanse på 10 prosent etter min oppfatning vært klart for liten for å nedsette leien*”. [min kursivering]

Hvor mye mer enn disse 10% som vil kreves, vil i stor grad måtte vurderes konkret. I denne vurderingen er det visse momenter som typisk vil bli tillagt vekt.

For det første vil rimelighetsvurderingen til en viss grad påvirkes av hvor presist det er mulig å definere markedsleien.⁴⁶ Er markedsleien usikker, skal det mer til før urimelighet vil kunne konstateres. Begrunnelsen for dette må nok til en viss grad sies å ligge i alminnelige bevisbyrderegler. Det er en avtales urimelighet som krever bevis og ikke dens rimelighet. Dette innebærer at hvor markedsleien ikke kan fastsettes nøyaktig, vil domstolene ta høyde for at denne kan ligge i overkant av det intervall man kommer frem til. I stedet for å fastsette en veldig høy markedsleie ved usikkerhet, anvender domstolene i stedet det grep at noe mer kreves for å konstatere urimelighet.

Videre gir forarbeidene⁴⁷ ytterligere en generell føring for rimelighetsvurderinger. Det uttales at det for boligleie nok skal mindre avvik til før forbudet er overtrådt, enn for leie av lokale. Begrunnelsen som oppgis er at:

”[d]et beskyttelsesbehov som er den sentrale motiveringen for forbudet, vil i de fleste tilfelle ikke gjøre seg gjeldende på samme måte i forretningsforhold som i boligleieforhold.”

I de fleste tilfeller vil nok dette være et godt utgangspunkt. Generelt sett vil, som tidligere nevnt, næringsdrivende være bedre rustet til å overskue konsekvensene av de avtaler de inngår enn typiske forbrukere. Beskyttelsesbehovet er ikke i like stor grad til stede fordi partene i forretningsforhold i større grad enn forbrukerforhold er i stand til å ivareta sine egne interesser.

⁴⁶ Jfr. Kobbe 2000 side 171

⁴⁷ NOU 1993:4 side 132

2.4.2 Forholdet til avtalelovens §36

Husleieloven §4-1 er ikke den eneste avtalerettslige sensurbestemmelsen vi har i norsk rett. I det følgende skal forholdet til avtalelovens §36 vurderes. Bakgrunnen for at det akkurat er forholdet til denne bestemmelsen som vil bli analysert, er at det er tale om en avtalerettslig sensurbestemmelse som gjelder generelt på kontraktsrettens område. Når først forholdet behandles, finner jeg grunn til å vurdere det på generelt grunnlag. Dette innebærer at det ikke kun vil være forholdet til *rimelighetsvurderingen* etter §4-1 som vil bli vurdert, men også hvilket forhold som består mellom de to systemene mer prinsipielt. Med systemene mener jeg her avtalelovens §36 og husleielovens kapittel 4 som helhet.

Når det som her foreligger forskjellige bestemmelser, som begge i prinsippet kan få anvendelse på samme tvist, vil det være av avgjørende betydning å avklare forholdet mellom disse. Det er lite heldig om man kan risikere forskjellig resultat i samme sak, alt ettersom hvilken bestemmelse partene har påberopt til støtte for sitt standpunkt. Hensynet til rettsenheten tilsier at slike situasjoner unngås.

Jeg ser først litt på forholdet mellom rimelighetsvurderingene i avtalelovens §36 og husleielovens §4-1. Ordlyden i de to bestemmelsene er relativt forskjellige.

Husleieloven knytter som nevnt rimeligheten opp mot en konkret størrelse, nemlig markedsløien. Avtalelovens formulering er mer generell i sin utforming, jfr. det følgende:

”En avtale kan helt eller delvis settes til side eller endres for så vidt det *ville virke urimelig* eller være i strid med god forretningskikk å *gjøre den gjeldende*” [mine kursiveringer]

Det sentrale element i den siterte ordlyden er at det ”*ville virke urimelig* [...] å *gjøre den gjeldende*”. Den mer generelle formuleringen i §36 har sin forklaring i at bestemmelsen er ment å ramme alle typer urimelige kontraktsvilkår. Husleieloven §4-1 har derimot kun som mål å forhindre avtaler som innebærer urimelig leie. Formuleringen kan derfor utformes mer konkret.

Forskjellen i ordlyd er allikevel ikke nødvendigvis ensbetydende med at resultatet i den konkrete tvist vil bli forskjellig. Forarbeidene legger til grunn at §4-1 ”*neppe* [går]

lenger enn det som følger av avtaleloven §36.⁴⁸ Dette må forstås som at urimelighet vil bli følgen etter §4-1 i de tilfeller hvor dette også ville blitt følgen ved anvendelse av §36. Uttalelsen sier derimot ingenting om det kan tenkes situasjoner hvor §36 går lenger enn §4-1. Det vil derfor være nødvendig å vurdere om husleielovens kapittel 4 er uttømmende innenfor sitt anvendelsesområde. Nærmere bestemt blir problemstillingen om kapittel 4 løser alle problemer som kan oppstå i forbindelse med opprinnelig og etterfølgende urimelighet med hensyn til leiens størrelse, eller om det fortsatt er rom for anvendelse av avtalelovens §36.

Avtalelovens §36 rammer både opprinnelig og etterfølgende urimelighet. Husleieloven §4-1 rammer som kjent kun urimelighet som foreligger ved avtalens inngåelse. Etterfølgende urimelighet er i husleielovens søkt forhindret ved reguleringsbestemmelsene i §§4-2 og 4-3.

Det følger av alminnelige rettskildemessige prinsipper at spesielle regler går foran generelle, jfr. *lex specialis*-prinsippet. Husleielovens kapittel 4 må anses å være *lex specialis* i forhold til avtalelovens §36. Det må derfor konkluderes med at det ikke vil være rom for anvendelse av §36, i den grad kapittel 4 får anvendelse. De praktiske følgene av dette utgangspunktet vil trolig bli noe forskjellig ettersom det dreier seg om leie av bolig eller lokale.

For boligleie må utgangspunktet trolig gjelde uten unntak. Begrunnelsen er at husleielovens kapittel 4 er ufravikelig ved slik leie.⁴⁹ For leie av lokale er det derimot mulig at §36 fortsatt vil kunne få en viss betydning. Vilkåret må i så fall være at partene har benyttet seg av sin adgang etter §1-2 annet ledd til å avtale av §§4-2 og 4-3 ikke skal gjelde. I en slik situasjon vil trolig i hvert fall læren om bristende forutsetninger, som i dag anses innbakt i avtalelovens §36, kunne anvendes. Trolig vil §36 heller ikke ved leie av lokale kunne anvendes utover dette. Domstolene har generelt sett vært svært tilbakeholdne med å benytte bestemmelsen i næringsforhold.

⁴⁸ NOU 1993:4 side 44

⁴⁹ Jfr. §1-2 første ledd

I hvilken grad det fortsatt er rom for anvendelse av avtalelovens §36 innenfor anvendelsesområdet til husleielovens kapittel 4, vil derfor til en viss grad avhenge av husrommets art. Ved boligleie vil kapittel 4 etter alt å dømme uttømmende regulere hvilke justeringer i leien som kan gjøres. Tilsvarende vil være hovedregelen også ved leie av lokale, men muligens med det nevnte unntak for bristende forutsetninger.

3 Justering av avtalt leie til gjengs leie

I det følgende vil perspektivet i drøftelsen skifte. Mens jeg hittil har vært opptatt av hvordan husleieloven søker å unngå *opprinnelig* urimelighet, vil det nå være den *etterfølgende* urimeligheten og *korrigeringen* av den avtalte leie ettersom leieforholdet løper, som vil gjøres til gjenstand for analyse.

Som nevnt i kapittel 1.2, er korrigeringsmekanismene i husleieloven å finne i §§4-2 og 4-3. I dette kapitlet vil jeg analysere enkelte hovedtrekk i forbindelse med §4-3. Særlig vil fokus rettes mot begrepet ”*gjengs leie*”. Indeksregulering etter §4-2 er også en viktig mekanisme. Etter mitt syn er det allikevel ikke i forbindelse med denne at de store problemene oppstår. Det er tale om en regulering som skjer mer eller mindre mekanisk, etter en offentlig fastsatt indeks. Denne type regulering vil derfor sjelden kunne føre til stridigheter.

Det er allikevel viktig å holde det klart for øyet at de to korrigeringsmekanismene til sammen utgjør et system. På hvert sitt vis søker de å unngå forskjellige uheldige følger, som kan inntre ettersom leieforholdet løper. Som system har bestemmelsene en felles målsetting, nemlig å holde den avtalte leie på et rimelig nivå gjennom hele leieforholdets løp. Justering til gjengs leie etter §4-3 må derfor forstås på bakgrunn av at det også foreligger en bestemmelse som gir rett til å kreve årlig indeksregulering av leien.

3.1 Systemet i husleielovens §4-3

Husleieloven §4-3 lyder:

”Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter §4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette frem 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.

Tilpasning av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Blir ikke partene enige om hva som er gjengs leie, kan hver av dem kreve at den blir fastsatt etter bestemmelsen i §12-2.”

Noe er allerede sagt om denne bestemmelsen i kapittel 1.2. Det er allikevel på sin plass med en noe mer fyldig presentasjon før jeg går over til å analysere enkelte av problemene som oppstår.

Hver av partene har rett til å fremme krav om justering til gjengs leie når leieforholdet har løpt i to og et halvt år. Forutsetningen er at det ikke har skjedd annen regulering enn indeksregulering etter §4-2 i denne perioden. Det er et vilkår for justering at en av partene krever det. Det er også et viktig poeng at krav kan fremmes ”uten oppsigelse”. Verken det forhold at krav fremmes eller at justering blir iverksatt gir således den annen part noen ekstraordinær adgang til å fri seg fra avtalen. Justering til gjengs leie er en lovbestemt rett, som den annen part må akseptere at gjennomføres i det enkelte leieforhold.

Når det er fremmet krav om det, skal den avtalte leie justeres til gjengs leie. Hva det nærmere ligger i dette vil jeg komme tilbake til nedenfor. Det er imidlertid et vilkår at den annen part varsles og gis tid til å omstille seg. Bestemmelsens annet ledd bestemmer derfor at varsel om krav etter første ledd må sendes skriftlig. Først seks måneder etter at den annen part er varslet, kan justeringen iverksettes. I tillegg kreves det at det minst har gått ett år siden ”tidligere endringer av leien ble satt i verk”. Sett i sammenheng med bestemmelsens første ledd, må dette være en henvisning til regulering etter §4-2. Det kreves således at leien har vært uforandret i ett år før justering til gjengs leie kan iverksettes.

Bestemmelsens tredje ledd gir partene rett til å kreve gjengs leie fastsatt av takstnemnd, der det ikke er mulig å oppnå enighet om hva som utgjør gjengs leie.

3.2 Hensyn

Nedenfor vil det redegjøres for hensynene bak to valg lovgiver har tatt i forbindelse med vedtagelsen av §4-3. Først vil bakgrunnen for etablering av justeringsmekanismen i §4-3 bli vurdert i 4.2.1. Deretter vil spørsmålet om hvorfor nettopp gjengs leie er valgt som justeringsnivå behandles i 4.2.2. Det er ikke nødvendigvis de samme hensyn som har vært avgjørende for disse to valgene.

3.2.1 Bakgrunnen for etableringen av justeringsmekanismen i §4-3

I kapittel 2.2 skilte jeg mellom samfunnsmessige og individuelle hensyn. I forbindelse med §4-1 anfører som nevnt lovgiver stort sett de samfunnsmessige hensyn, selv om det som nevnt nok er slik at også individuelle hensyn har vært tillagt ikke ubetydelig vekt. I forarbeidenes begrunnelse for etableringen av §4-3 dominerer derimot de individuelle hensyn. Jeg vil i det følgende vurdere hensynene bak etableringen av en reguleringsordning som §4-3. Dette gjelder de hensyn som uttrykkelig er anført i forarbeidene, men også andre hensyn man må anta at har spilt inn.

Et av utvalgets argumenter for å innføre *indeksregulering* av leien⁵⁰ er at likevekten mellom partenes ytelser skal bestå *også over tid*. Dette må i høyeste grad sies å være et individuelt hensyn. For å oppnå dette formålet vil det være nødvendig med reguleringsordninger av et eller annet slag. Det kan ikke forventes at likevekten uten videre skal bestå over tid, kun fordi den foreligger ved avtalens inngåelse. Etter husleielovutvalget oppfatning vil imidlertid ikke §4-2 kunne realisere dette formålet alene. Som argument for å innføre justering til gjengs leie uttales det derfor følgende:

”Det er ikke bare endringer i pengeverdien som kan medføre at det oppstår et misforhold mellom verdien av partenes ytelser. Selv om den opprinnelig avtalte leie blir justert i takt med indeksen, kan leieprisene utvikle seg i en annen retning enn indeksen.”

Det kan derfor se ut til at utvalgets hovedbegrunnelse for å innføre et system med justering til gjengs leie er å bevare likevekten mellom partenes ytelser. I så fall vil

⁵⁰ Jfr. §4-2

formålet være det samme som etter §4-2. Det er imidlertid grunnlag til å spørre om det er riktig å si at denne type justering av leien innebærer bevaring av ”likevekten”.

Det er ikke tvilsomt at hovedpoenget med §4-3 er å sørge for at den avtalte leie holder følge med det generelle leienivået i området, slik det er uttalt av husleieloveutvalget. Det kan som nevnt ikke nødvendigvis ventes at dette nivået følger prisnivået, slik at urimelighet alltid kan unngås ved regulering etter §4-2. I tilfeller hvor pris- og leienivå beveger seg i forskjellige retninger, vil regulering etter §4-2 faktisk føre til at leien avviker fra det aktuelle leienivå i enda større grad enn den ville gjøre uten regulering. For å unngå at avtalen får slike ”*urimelige og utilsiktede konsekvenser*”,⁵¹ vil det derfor være nødvendig å supplere indeksreguleringen med regler om tilpasning til gjengs leie med visse intervaller.

Denne typen justering innebærer etter mitt syn noe *mer* enn opprettholdelse av en balanse eller likevekt. Likevekt i tradisjonell forstand oppnås ved indeksregulering alene. Illustrerende her er synet på spørsmålet i Røstad-⁵² og Skjelsvik-dommen⁵³. Begge sakene gjaldt spørsmålet om å oppregulere tomtefesteavgifter, som var blitt urimelig lave som følge av utviklingen i prisnivået siden avtaleinngåelsen. Resultatet i begge dommene ble regulering av avgiften i henhold til konsumprisindeksen. Det fremgår av begrunnelsen at Høyesterett var av den oppfatning at nektelse av regulering ville føre til at balansen i avtaleforholdet ville forrykkes, jfr. den følgende uttalelse fra Røstad-dommen:⁵⁴

”Skulle Høyesterett under de endrede forhold fastholde nominalismen uavkortet for festekontrakter som denne, sanksjoneres en sterkt urimelig og stadig økende skjevhet i kontraktsforholdet. [...] Festeavtalen ville også bli stående med et innhold sterkt i utakt med ellers helt tilsvarende avtaler inngått senere.”

Noe mer enn regulering i henhold til konsumprisindeksen var det etter Høyesteretts syn ikke grunnlag for å kreve. Førstvoterende i Skjelsvik-dommen uttaler følgende⁵⁵:

⁵¹ NOU 1993:4 side 47

⁵² Rt. 1988 side 276

⁵³ Rt. 1988 side 295

⁵⁴ På side 287

⁵⁵ På side 301

”[...] en påstand om oppregulering på grunnlag av dagens tomteverdi ville etter min mening vanskelig ha kunnet føre frem”

I Røstad-dommen og Skjelsvik-dommen var det imidlertid *kun* fremmet krav om kompensasjon for fallet i pengeverdien. Dette var annerledes i Rt.1995 side 674, som også gjaldt spørsmål om oppregulering av festeavgift. Her fremmet bortfester krav om at festeavgiften skulle oppreguleres til et nivå, som ville gi ham andel i verdiøkningen på fast eiendom eller den alminnelige velstandsøkningen. Høyesterett uttaler i denne forbindelse⁵⁶:

”Jeg ser det slik at oppjustering etter fallet i pengeverdien, beregnet etter foreliggende levekårs/konsumprisindekser, generelt må anses å gi et rimelig resultat. Jeg vil også bemerke at det er meget vanskelig for domstolene å finne brukbare kriterier for en oppregulering utover dette med sikte på å gi bortfesteren andel i den alminnelige pris- og velstandsutvikling.”

Det kan derfor hevdes at oppfatningen i rettspraksis har vært at likevekt i avtaleforhold opprettholdes ved indeksregulering alene.

Justering til gjengs leie må derfor sies å rekke atskillig lenger enn den tradisjonelle oppfatningen av sikring av likevekt. Justeringen innebærer at det over tid vil være uten betydning hvilket tidspunkt leieavtalen blir inngått på. Selv om leieprisene ved avtaleinngåelsen er på et veldig høyt eller lavt nivå, vil justering til gjengs leie forhindre at en av partene gjør nytte av denne fordelten på lang sikt. Lovgiver har åpenbart ansett det som urimelig at en part skal kunne gjøre nytte av en slik tilfeldig fordel over lang tid. Leien holdes derfor på et balansert nivå, og favorisering av parten som har inngått en ”heldig” avtale unngås. Trolig er det etter dette mest korrekt å anse §4-3 som en bestemmelse som primært er begrunnet i et ønske om rettferdig fordeling. Lovgiver griper inn i det enkelte avtaleforhold, som en ”distributør” av goder. I tillegg til hensynet til partene i det enkelte leieforhold, gjør hensynet til parter i *andre* leieforhold seg gjeldende. Det oppfattes ikke som rimelig, at parter i enkelte leieforhold skal oppnå en leie som er mer eller mindre gunstig enn det som er vanlig.

⁵⁶ På side 679

Det sies imidlertid intet uttrykkelig i forarbeidene om at en slik fordelingstanke ligger bak §4-3. Det er allikevel grunn til å tro at dette må sies å være tilfelle. Trolig må hensynet til og med ha vært av stor betydning for utformingen. Bakgrunnen for at husleielovutvalget ikke nevner hensynet eksplisitt kan muligens skyldes at rettferdig fordeling ligger innbakt i utvalgets forståelse av rimelighet.⁵⁷

Det er ikke dermed sagt at dette har vært det eneste hensynet av betydning for utformingen av §4-3. Denne type regulering av leien kan gjennomføres også ved andre midler. Eksempelvis kunne det være et alternativ at leien ble regulert i henhold til en reguleringsatts som ble fastsatt av det offentlige. Begge de to reguleringsmekanismene lovgiver valgte må sies å være ”markedsbaserte”, selv om det ikke er det samme markedet som danner grunnlaget for beregningen av indeksen og gjengs leie. Konsumprisindeksen fastsettes ut i fra prisnivået i det ”alminnelige” markedet. Beregning av gjengs leie tar derimot utgangspunkt i et spesifikt marked. For det første er markedet avgrenset etter avtaletype, ved at det kun er *husleieavtaler* som er av interesse. Videre er markedet også avgrenset geografisk, ved at det kun er leieavtaler ”på stedet”⁵⁸ som danner grunnlag for hva som utgjør gjengs leie i det konkrete tilfellet.

Selv om markedene er forskjellige etter de to bestemmelsene, har det tydeligvis vært et formål ved utformingen av loven at leiens utvikling skal følge markedsforholdene. Lovgiver har ønsket mindre grad av offentlig inngripen. Til støtte for dette standpunktet vises det til følgende uttalelse i forarbeidene:

”Utvalgets siktemål har vært å skape en balansert ordning som kan fungere på en tilfredsstillende måte uten direkte offentlig styring med leiefastsettingen.”⁵⁹

For å få en ytterligere forståelse av hva lovgiver har ønsket å oppnå ved en bestemmelse som §4-3, kan man vise til de reguleringsmekanismer som forelå før vedtakelsen av husleieloven. Det er oftest slik at ny lovgivning søker å bøte på mangler ved den

⁵⁷ Det har i teorien vært vanlig å skille mellom to typer rettferdighet eller rimelighet. Disse typene er utvekslings- og fordelingsrettferdighet. Torstein Eckhoff behandler disse spørsmålene utførlig i ”*Rettferdighet*” fra 1971.

⁵⁸ Se nedenfor i kapittel 3.3.1.

⁵⁹ NOU 1993:4 side 45.

gjeldende. Regulering av leie kunne kreves med hjemmel i husleielovens §35, avtalelovens §36 og prislovens §18. I følge forarbeidene gir disse bestemmelsene ”rom for et temmelig fritt dommerskjønn, og det er nærmest ugjørlig å forutsi resultatene på forhånd”⁶⁰.

Det går klart frem av forarbeidene at det også har vært et ønske om å skape større grad av forutberegnelighet enn situasjonen var tidligere. Dette gjelder både med hensyn til vilkårene for leierevisjon og med hensyn til hva den nye leien skal settes til.⁶¹

I fortsettelsen av dette må det også kunne leses ut av utvalgets argumentasjon på side 49-50⁶² at de gjeldende regler ikke bare ble ansett for å innebære liten grad av forutberegnelighet. Det er tydelig at de også ble ansett for å være vanskelige å praktisere. Med vedtagelsen av §4-3 har man derfor søkt å få en regel som er lettere å praktisere enn de regler som tidligere gjaldt for vederlagsrevisjon. Som en konsekvens av dette antar utvalget at det er grunn til å tro at antallet tvister vil gå ned. Ønsket om større grad av forutberegnelighet og bestemmelser som er lettere å praktisere må også sies å være individuelle hensyn. Samtidig innebærer en eventuell nedgang i antall tvister en samfunnsmessig besparelse.

Det siste uttrykte formålet jeg vil nevne er av samfunnsmessig art. Det kan også leses ut av husleielovutvalgets begrunnelse. Det uttales at §4-3 må ventes å sikre ”en mer stabil og balansert utvikling”.⁶³ Bakgrunnen hevdes å være todelt. For det første vil de leieforholdene som tilpasses gjengs leie legge en demper på utviklingen av leieprisene, og således virke som en stabilisator på markedet. Dette skyldes at:

”Når leien tilpasses det som gjennomsnittlig betales, innebærer det at leieprisene ved nytteleie ikke er avgjørende. Viser leieprisene ved nytteleie en oppadgående tendens vil dette trekke tyngdepunktet i markedet oppover, og det motsatte gjelder om tendensen er nedadgående. Når leien skal settes til det som antas å utgjøre tyngdepunktet i markedet, medfører det at leien ikke slavisk følger

⁶⁰ NOU 1993:4 side 49

⁶¹ NOU 1993:4 side 50

⁶² I NOU 1993:4

⁶³ NOU 1993:4 side 50

markedssvingningene, og dette vil i seg selv bidra til en stabilisering av leieprisene.”⁶⁴

Videre vil det, i følge utvalget, skje en tilpasning til gjengs leie for cirka en femtedel⁶⁵ av alle leieforhold hvert år. Dette innebærer at utviklingen vil gå sakte, slik at man unngår brå omveltninger i markedet.

Det fremgår ikke direkte at denne stabiliseringen av leiemarkedet har vært et *formål* ved utformingen av §4-3. Det er nok imidlertid grunnlag for å tolke forarbeidene slik. Poenget fremheves som en positiv virkning dersom loven vedtas, så det er grunn til å tro at det derfor har virket som en av de motiverende faktorene bak lovforslaget.

3.2.2 Bakgrunnen for valget av gjengs leie som justeringsnivå

Fokus skal i det følgende rettes mot spørsmålet om hvorfor lovgiver akkurat har valgt gjengs leie som det nivå den avtalte leie skal justeres til. Det sentrale i denne analysen vil være spørsmålet om hvorfor ikke *markedsleie* er valgt som justeringsnivå. Dette er trolig det mest interessante aspektet ved problemstillingen. Bakgrunnen er følgende: Siden markedsleie er valgt som målestokk for hvilken leie som lovlig kan avtales etter §4-1, er det tydelig at lovgiver har ansett markedsleie for å utgjøre et rimelig leienivå. Det ville derfor være en naturlig slutning at også justering burde foretas i henhold til denne størrelsen. Det må derfor spørres hvilke forhold som har gjort at lovgiver har ansett markedsleie som et rimelig nivå ved avtaleinngåelsen, men derimot ikke når leien skal justeres i ettertid.

Så vidt jeg kan se er problemstillingen ikke eksplisitt behandlet i forarbeidene. Tilsvarende gjelder for de teoretiske fremstillinger jeg har kommet over. Med dette er det imidlertid ikke sagt at det ikke er mulig å utlede noe av disse tekstene. En del av de formål som anføres til fordel for justering til gjengs leie, ville åpenbart ikke kunnet oppnås ved justering til markedsleie.

⁶⁴ NOU 1993:4 side 50

⁶⁵ Utvalgets forslag gikk opprinnelig ut på at justering til gjengs leie skulle kunne kreves hvert femte år. Dette ble endret av departementet til hvert tredje år. Etter endringen vil det således være tale om en tredjedel i stedet for en femtedel.

Det kan hevdes at justering til markedsleie ville være den løsning som i best mulig grad sikret slik fordeling som nevnt i kapittel 2.3.1. Markedsleie er det utleier kunne oppnådd ved ny utleie av husrommet. Ethvert avvik fra denne størrelsen fører med andre ord til at en av partene oppnår en gunstigere posisjon enn han kunne ha oppnådd ved inngåelse av ny avtale.

Situasjonen er imidlertid oftest slik at man ikke på denne måten utelukkende kan vektlegge ett eneste hensyn ved utformingen av en regel. Dette vil i så fall ofte føre til at den ene parts interesser blir favorisert på den annens bekostning. Dette vil kunne gjelde selv om det kan være tilfeldig hvem av partene som er tjent med resultatet i det konkrete tilfelle. I husleieforhold ville leier være tjent med tilpasning til markedsleie hvor denne er lavere enn avtalt leie. Motsatt ville utleier være tjent med slik tilpasning, hvor markedsleien er høyere enn den avtalte. For å unngå slik favorisering, vil andre hensyn komme inn som begrensende faktorer.

Ett slikt hensyn er forutberegnelighet. Hadde markedsleie vært valgt som justeringsnivå, ville usikkerheten for partene i leieforholdet kunne blitt betydelig. Både leier og utleier vil kunne ha behov for å vite omtrent hvor store utgifter eller inntekter de kan regne med at leieforholdet fører med seg. Markedsleien er en størrelse som kan utvikle seg raskt og gjennomgå store svingninger. En rett til å kreve tilpasning til en såpass usikker størrelse, ville derfor kunne ramme en part hardt. Dette vil i særlig grad gjelde i avtaleforhold av denne type, hvor det ikke alltid vil være enkelt å bringe avtalen til opphør. Utleier vil måtte respektere det vernet leier har mot oppsigelse. For leier vil flytting ofte innebære økonomisk tap i tillegg til annen belastning. Sikring av forutberegnelighet taler derfor for at det velges et justeringsnivå som svinger mindre enn markedsleienivået.

Etter en avveining av disse hensyn har lovgiver valgt gjengs leie som det nivå leien skal justeres til. Størrelsen er således et kompromiss mellom ønsket om rettferdig fordeling og forutberegnelighet. Det sikres at leien følger leienivået ”*på stedet*”. Samtidig tas det hensyn til ønsket om forutberegnelighet, ved at det valgte justeringsnivået ikke svinger like raskt som markedsleien vil gjøre.

3.3 Fastsettelse av gjengs leie for et husrom

3.3.1 Nærmere om begrepet "gjengs leie"

For å kunne fastsette gjengs leie for et husrom, blir det for det første av avgjørende betydning å redegjøre for begrepets nærmere innhold. Dette er derfor siktemålet i det følgende.

Lovens ordlyd er taus med hensyn til spørsmålet. Det eneste som gjøres klart her er at det ved beregningen skal gjøres fradrag for "*den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats*".⁶⁶ Dette sier imidlertid ingenting om innholdet i begrepet gjengs leie. Det er heller tale om hvilke fradrag som skal gjøres i beløpet, *etter* at dette allerede er fastsatt.

Mens lovens ordlyd er taus, gir forarbeidene derimot en viss veiledning. Følgende definisjon for gjengs leie presenteres:

"Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende avtalevilkår."⁶⁷

Det er nødvendig å se litt nærmere på de enkelte elementene i denne definisjonen.

For det første må det spørres hva som ligger i "*representativt gjennomsnitt av leienivået*". Dette gjennomsnittet vil måtte beregnes ut fra de leiebeløpene som faktisk betales. I uttrykket "*representativt*" ligger det en begrensning. Visse leieforhold, som i for stor grad skiller seg fra normalen, skal det ikke tas hensyn til ved beregningen. Snittet av leienivået skal beregnes ved å studere leieforhold som er "*etablert*". Dette innebærer at det er løpende leieforhold som er av interesse. Det er således ikke interessant hva man for disse husrommene kunne ha oppnådd ved ny utleie.

⁶⁶ Jfr. §4-3 første ledd annet punktum

⁶⁷ NOU 1993:4 side 134 og Ot. prp 82 (1997-98) side 53 og 176

For det andre må det spørres hva som kreves for at det skal være tale om at et leieforhold er ”på stedet”. Kun leieforhold som oppfyller dette kravet vil være relevant sammenligningsgrunnlag når gjengs leie skal fastslås. Definisjonen må i denne forbindelse sies å være noe vag. Ordlyden alene kan anføres til fordel for såpass forskjellige tolkninger som samme by og samme bygning. Forarbeidene går heller ikke inn på hva som nærmere ligger i kravet. Heller ikke de teoretiske fremstillinger jeg har funnet behandler spørsmålet. Som nevnt i kapittel 1.5 er det også sparsomt med rettspraksis på området. Akkurat i forbindelse med dette spørsmålet finnes det imidlertid en dom fra Oslo Tingrett som kan være av interesse. I dom av 30. jan 2003⁶⁸ uttales følgende om det nærmere innholdet av uttrykket ”på stedet”⁶⁹:

”Retten anser at dette ikke kan tolkes bokstavelig. I den foreliggende sak kunne det bety alt fra Oslo til dette huset. Retten finner at det åpenbart ikke uten videre er korrekt kun å legge til grunn dette ene huset, men avtaler inngått i et hus vil ha en betydelig vekt da de kan være uttrykk for en gjengs pris. Retten, og husleiemyndighetene, må videre skjele til beliggenhet i forhold til sentrum, kommunikasjoner, støy med mer.”

Den rettskildemessige vekten av en tingrettsdom er normalt ikke veldig stor. I mangel av andre kilder, vil denne imidlertid kunne bli noe større enn vanlig.

Etter mitt syn taler gode grunner for å legge tingrettens standpunkt til grunn som utgangspunkt. Det ville være lite hensiktsmessig om ”på stedet” skulle tolkes strengt, slik at kun leieforhold i eksempelvis samme hus skulle kunne være sammenligningsgrunnlag. Dette ville for det første kunne føre til urimelige resultater, da sammenligningsgrunnlaget ville bli lite. Gjengs leie ville dermed kunne komme til å bli en like lite forutberegnelig størrelse som markedsleien. I tillegg ville man også lett kunne få den situasjon at det ikke ville være mulig å fastsette gjengs leie, på grunn av manglende sammenligningsgrunnlag.

De beste grunner taler derfor for at ”på stedet” i hvert fall må tolkes noe videre enn samme bygning. Hvor grensen konkret skal trekkes, vil trolig måtte avgjøres konkret. For det første er det klart at ordlyden legger visse begrensninger på hvilke leieforhold

⁶⁸ Dommen er publisert i Lovdata (referanse: TOSLO-2002-06319)

⁶⁹ På side 4

det vil være aktuelt å sammenligne med. Leieforhold fra andre byer og landsdeler vil det derfor aldri kunne tas hensyn til. Utover dette vil det avgjørende være om det er naturlig å sammenligne med husrom med den aktuelle beliggenhet. Her vil det være nødvendig, som retten sier, å vektlegge beliggenhet i forhold til sentrum, kommunikasjon, støy og lignende. Likhet i slike forhold vil tale for at det er tale om et leieforhold ”på stedet”.

Videre blir det spørsmål om hva som nærmere ligger i at det må være tale om ”liknende husrom” og ”liknende avtalevilkår”. Disse uttrykkene må forstås på samme måte som etter §4-1. Jeg viser derfor til det som er sagt om disse kravene i punkt 2.3.1. Som nevnt der, er forståelsen av disse begrepene langt fra sikker.

3.3.2 Bevis for gjengs leie

Til nå har det vært de teoretiske utgangspunktene i forbindelse med gjengs leie som har vært gjenstand for behandling. Her vil fokus i stedet rettes mot den praktiske fastsettelsen av gjengs leie i det konkrete tilfelle og de problemer som kan oppstå i forbindelse med denne.

Husleielovutvalgets synspunkt på hvordan beregningen skal utføres fremgår av følgende uttalelse i forarbeidene:

”Systemet forutsetter altså at det foretas undersøkelser med sikte på å klarlegge hva som betales i sammenliknbare leieforhold; på grunnlag av dette materialet skal en så finne fram til tyngdepunktet i det etablerte leienivået sett under ett.”⁷⁰

Utover denne generelle bemerkningen, er forarbeidene tause med hensyn til hvordan beregningen av gjengs leie skal gjennomføres. Det sentrale i den siterte formuleringen er at det må ”foretas undersøkelser”. Dette innebærer at fastsettelsen må skje ved at det innhentes informasjon om hva som faktisk betales i leieforhold som er sammenliknbare i henhold til definisjonen av gjengs leie som ble gjengitt ovenfor.⁷¹

⁷⁰ NOU 1993:4 side 134

⁷¹ Jfr. kapittel 3.3.1

Rent praktisk vil beregningen i utgangspunktet måtte gjennomføres på samme måte som en beregning av markedsleien.⁷² Det enkleste vil trolig være å forhøre seg om hva som betales i sammenlignbare leieforhold i den aktuelle bygning eller nabolag. Til forskjell fra beregningen av markedsleie, må det ved fastsettelsen av gjengs leie undersøkes hva som betales både i nyere og eldre leieforhold. Ut i fra de beløp man får oppgitt ved denne undersøkelsen, må det regnes ut et gjennomsnitt. Dette gjennomsnittet vil utgjøre gjengs leie for det aktuelle husrom.

Det må spørres hvor vanskelig det vil være å komme frem til størrelsen i praksis.

Husleielovutvalget uttaler følgende:

”Hva leien skal settes til, vil heller ikke medføre nevneverdige vansker; gjengs leie er en gitt størrelse som en i prinsippet alltid kan finne. Det kan riktignok være vanskelig å fastsette gjengs leie i det enkelte tilfelle, men bevisproblemene vil neppe være større på dette området enn på andre rettsområder.”⁷³

Uttalelsen vitner om en tro på at fastsettelse av gjengs leie vil kunne skje ved enkle midler, selv om det erkjennes at problemer vil kunne oppstå i det enkelte tilfelle. Denne optimismen deles ikke av alle. Wyller⁷⁴ er blant de som uttrykker et mindre optimistisk syn på hvor enkel beregningen av gjengs leie vil bli i praksis:

”Teoretisk er denne størrelsen uproblematisk; men i praksis vil det nok lett oppstå tvister om hva som er gjengs leie i et leieforhold der tilpasning skal skje. Og forarbeidene gir begrenset veiledning mht. hva man skal sammenlikne med, kombinert med en forbausende optimisme mht. hvordan ordningen skal fungere i praksis.”

Det er neppe tvilsomt at gjengs leie er en slik ”*gitt størrelse*” som ”*i prinsippet*” kan finnes i de aller fleste tilfeller. Dette blir imidlertid kun et teoretisk utgangspunkt, som blir av liten betydning for den praktiske beregningen. At problemene ”*neppe [vil] være større på dette området enn på andre rettsområder*”, er etter mitt syn et noe uklart synspunkt. Det er en kjensgjerning at bevisproblemene er store på enkelte rettsområder og ikke-eksisterende på andre. Det er allikevel grunnlag for å slutte seg til Wyller i at

⁷² Jfr. kapittel 2.3.2.

⁷³ NOU 1993:4 side 50

⁷⁴ Wyller 2000 side 227

forarbeidene alt i alt vitner om optimisme med hensyn til ordningens praktiske anvendelse.

I en rekke tilfeller er det også grunn til å tro at beregning av gjengs leie bør være en enkel prosess. Dette vil gjelde i tilfeller hvor det foreligger et bredt sammenligningsgrunnlag. Eksempelvis vil det trolig være greit å komme frem til gjengs leie for en ordinær leilighet i en drabantby. Området vil være tettbygde, det foreligger mange leiligheter av samme type og det er grunn til å tro at det drives en del utleie.

Situasjonen kan imidlertid også være den at det er problematisk å innhente informasjon om hvilket nivå leieprisene ligger på ”på stedet”. Årsakene kan være flere.

For det første må slik informasjon om leiens størrelse først og fremst innhentes fra partene i andre, sammenlignbare leieforhold. Et problem med dette er at slike parter ikke alltid vil være like velvillige til å gi fra seg denne informasjonen. Bakgrunnen er stort sett konkurransemessige hensyn. Eksempelvis vil en utleier, særlig hvor han driver utleie av flere husrom, kunne ha interesse av at vilkårene i den enkelte kontrakt ikke offentliggjøres. Dette fordi det vil kunne være lite gunstig for ham at fremtidige kontraktsparter har kunnskap om hvilke betingelser andre leiere har oppnådd. Leiere vil kunne ha tilsvarende interesser.

Også forhold som knytter seg til selve husrommet eller den konkrete avtale kan medføre at det blir vanskelig å oppdrive relevant statistisk materiale. Dette vil være situasjonen hvor det av en eller annen grunn ikke finnes sammenlignbare husrom ”på stedet”. Årsakene til at slike ikke finnes kan være mange. For det første kan det tenkes at husrommet eller avtalevilkårene er så spesielle at det er vanskelig å finne noe som er sammenlignbart. En annen årsak kan knytte seg til husrommets beliggenhet. I kapittel 2.3.3 henviste jeg til en upublisert avgjørelse fra Asker og Bærum Herredsrett⁷⁵, hvor retten ikke kunne finne noe aktuelt nivå for markedisleien. Blant annet skyldtes dette at huset lå avsidesliggende til. I en slik situasjon vil det være tilsvarende vanskelig å fastsette gjengs leie.

⁷⁵ Se note 42

At det ikke finnes leieavtaler å sammenligne med på stedet, behøver ikke bare ramme husrom som ligger i grisgrendte strøk. Det kan også tenkes at det i liten grad drives utleie i det aktuelle området. Det vil åpenbart ikke kunne gi noen veiledning å sammenligne med eksempelvis eierleiligheter eller borettslagsleiligheter. For eierleilighetenes del sier dette seg selv. Det betales overhodet ingen husleie. For borettslagsleiligheter er hovedregelen den motsatte, men det er allikevel ikke tale om noe relevant sammenligningsgrunnlag. Avtalevilkårene kan ikke sies å være ”liknende”, siden leieren er andelseier i borettslaget.

Til slutt bør det også nevnes at det er hevdet at tilsvarende problem oppstår hvor det kun eksisterer nylig inngåtte eller nylig reforhandlede leieforhold ”på stedet”. Begrunnelsen er at det i så fall betales markedsleie i alle leieforhold som er sammenlignbare. Spørsmålet blir om det er riktig å legge markedsleien til grunn som gjengs leie i en slik situasjon. Dette vil bli resultatet dersom det de nye/reforhandlede leieforholdene anvendes som sammenligningsgrunnlag. Saksøker er inne på denne problemstillingen i Oslo Tingretts dom av 30. januar 2003.⁷⁶ Det hevdes at det ikke er korrekt å legge markedsleien til grunn i slike situasjoner. Retten tar imidlertid ikke stilling til spørsmålet, som derfor ikke kan sies å være endelig avklart i praksis.

Det er etter dette ikke tvilsomt at det i enkelte tilfelle vil kunne være problematisk å innhente tilstrekkelig informasjon til å fastsette gjengs leie. Problemene skal imidlertid ikke overdrives. Som nevnt innledningsvis vil det trolig oftest være helt kurant å oppdrive informasjon om hva som betales i tilsvarende leieforhold. Ikke alle parter vil ha interesse av hemmelighold, og for de fleste husrom finnes det sammenligningsgrunnlag. Det vil imidlertid kunne være tidkrevende. Særlig må det fortone seg slik for uprofesjonelle parter, som ikke disponerer noe apparat som kan ta seg av arbeidet.

Vanskeligheter i forbindelse med innhenting av informasjon er ikke det eneste problemet som oppstår i forbindelse med den praktiske fastsettingen av gjengs leie. Det har den siste tiden vært en del publisitet rundt Oslo Kommunale Boligbedrifts

⁷⁶ Dommen er publisert i Lovdata (referanse: TOSLO-2002-06319)

leiejusteringer i henhold til §4-3. Forbrukerrådet og NOVA har vært blant de som har kritisert Boligbedriftens forståelse og anvendelse av §4-3. Til en viss grad har kritikken også ført til praksisendring, men det foreligger fortsatt en del uenighet om hva som her er gjeldende rett. Jeg vil i det følgende se nærmere på enkelte av de spørsmål som har oppstått i forbindelse med denne saken. Jeg presiserer at problemstillingene som drøftes i det følgende, neppe kan sies å ha fått sin endelige avklaring i praksis.

For det første har det vært reist spørsmål om §4-3 stiller krav om individuelle undersøkelser ved hver eneste beregning av gjengs leie, eller om det er adgang til å fastsette standardiserte satser. Boligbedriftens første forsøk på fastsettelse av gjengs leie innebar kun en overflatisk vurdering av leienivået i strøket. Det ble fastslått at gjengs leie skulle ligge mellom 10-25 prosent under markedsleien. Denne praksisen ble imidlertid sterkt kritisert av blant annet Forbrukerrådet. Kritikken gikk på at det ikke ble tatt hensyn til det enkelte husroms standard. Etter Forbrukerrådets oppfatning stiller §4-3 krav om dette.

Forbrukerrådets tolkning må trolig antas å stemme bedre overens med husleielovens intensjoner enn Boligbedriftens. Det må være korrekt at det ikke er adgang til å fastsette gjengs leie uten å ta hensyn til individuelle forhold ved husrommet. Lovens ordlyd forutsetter at det foretas en sammenligning med andre husrom og avtalevilkår i andre leieavtaler. Slik beregningene faktisk ble foretatt, kan det ikke sies å ha funnet sted noen slik sammenligning. Som utgangspunkt må fastsettelsen av gjengs leie altså skje individuelt for det enkelte husrom.

Et ytterligere problem som har blitt gjenstand for diskusjon i forbindelse med den nevnte saken skal nevnes. Spørsmålet gjelder adgangen til å fastsette gjengs leie ved takst.

Etter å ha mottatt massiv kritikk for den første, relativt standardiserte fastsettelsen, endret Boligbedriften spor og startet en prosess med individuelle takseringer av samtlige husrom. Utgangspunktet var imidlertid det samme som tidligere. Gjengs leie skulle ligge 10-25 prosent under husrommets markedsleie. Forskjellen fra tidligere var at det ved beregningen i større grad enn tidligere ble tatt hensyn til individuelle forhold ved det enkelte husrom. Forbrukerrådet har igjen reagert med kritikk. Denne gangen

gjelder imidlertid kritikken ikke selve metoden, men kun at nivået på gjengs leie generelt ligger for høyt.⁷⁷ Det kan imidlertid stilles spørsmålsteget ved selve bruken av takst ved fastsetting av gjengs leie. Det kan hevdes at en takst i de fleste tilfeller vil innebære en angivelse av eiendommens tekniske verdi, slik at den ikke gir noe reelt uttrykk for nivået for gjengs leie. Praksisen med bruk av takseringer er kritisert i den nylig publiserte rapporten fra NOVA. Om bruken av takstmenn, etc. ved beregning av gjengs leie utales følgende:

”Takstmenn, meglere og større aktører på utleiersiden vil normalt sitte inne med et inntrykk av leienivået ved *nyutleie* i ulike deler av markedet. Noen steder, som i Oslo for eksempel, utarbeides det også periodisk statistikk over *leiekraft* etter boligtype og strøk for boliger som er lyst ledig i annonsemarkedet (i Aftenposten Aften). Det er nærliggende å anta at disse skjønnspregede inntrykkene av leienivået ved *nyutleie* (og data om *leiekraft*) blir brukt som estimater for ”gjengs leie” i mangel av den type statistikk som loven langt på vei forutsetter.”⁷⁸

Det er liten tvil om at leienivået ved *nyutleie* vil være en enklere størrelse å holde rede på enn gjengs leie for de fleste takstmenn. Dette skyldes delvis at det er denne verdien de er vant til å beregne. Kunnskap om nivået for gjengs leie krever oversikt over forholdet mellom nyere og eldre leieforhold i det aktuelle området, noe som i høy grad vil kunne variere over tid og fra sted til sted. I tillegg skal det tas hensyn til individuelle forhold ved både husrom og avtalevilkår. Det er derfor grunn til å tro at NOVAs antagelser om hva det legges vekt på i takseringsprosessen innebærer riktighet. Trolig vil slike takster oftest være markedsleie med fradrag eller tillegg⁷⁹ av en viss prosent av beløpet. Bruk av takst vil derfor sjelden være i tråd med lovens forutsetninger om hvordan gjengs leie skal fastsettes. Det vil kunne bero på tilfeldigheter om den fastsatte takst samsvarer med gjengs leie. NOVA hevder eksempelvis at Boligbedriftens bruk av takst har ført til at gjengs leie stort sett har blitt liggende på et for høyt nivå.

NOVA lanserer i rapporten en løsning på hvordan fastsettelsesprosessen skal bli enklere og mer i tråd med husleielovens forutsetninger:

⁷⁷ Også Forbrukerrådet har anvendt takstmenn ved fastsettelsen av gjengs leie. Stridens kjerne har vært hva som skal gjøres til sammenligningsgrunnlag ved takseringen.

⁷⁸ NOVA 2003 side 97

⁷⁹ Avhengig av om markedsleien har steget eller sunket den siste tiden.

”Som et minimumstiltak for å gjøre loven mer anvendbar for partene på leiemarkedet – og beslutningsgrunnlaget i rettsapparatet bedre – bør det etableres et system som skaffer til veie oppdaterte data om leienivået i ulike deler av leiemarkedet. Å produsere slike data må være en oppgave for Statistisk Sentralbyrå. De opplysninger som innhentes i forbindelse med utarbeidelsen av konsumprisindeksen synes å gi et adekvat datagrunnlag, men det kreves observasjoner av langt flere leieforhold dersom disse data skal gi pålitelig informasjon på et så lavt geografisk nivå som kreves for meningsfull anvendelse av begrepet gjengs leie.”

Kommunal og regionaldepartementet skal etter planen lansere en ”husleieindeks” for Oslo sin del høsten 2003. Lite er imidlertid kjent om denne indeksen i skrivende stund. Trolig vil en slik indeks gjøre beregningen av gjengs leie atskillig enklere enn tilfellet er i dag. Også med en slik indeks vil det imidlertid fortsatt være nødvendig å ta hensyn til individuelle forhold ved avtalen og husrommet.

3.4 Avsluttende bemerkninger om gjengs leie

Avslutningsvis vil jeg peke på noen av hovedtrekkene i forbindelse med gjengs leie, som vil ha fremgått av den foregående drøftelse. Jeg vil også knytte noen kommentarer til disse.

For det første er det et interessant poeng at justering til gjengs leie trolig må sies å være motivert i et ønske om rettferdig fordeling, til tross for at dette ikke går klart frem av forarbeidene. Det er interessant fordi det gir en begrunnelse for hvorfor lovgiver har valgt å gripe såpass fundamentalt inn i partenes avtalefrihet. Selv om forskjellige begrensninger i denne friheten etter hvert har blitt vanlig, er det etter alt å dømme grunnlag for å hevde at lovgiver her har gått lenger i å innføre begrensninger enn tidligere. Dette må i hvert fall sies å være tilfelle for reguleringer på husleierettens område, men muligens er det grunnlag for å hevde dette også på generelt grunnlag. Justering til gjengs leie vil i praksis innebære at en part ikke vil kunne regne med å kunne nyttiggjøre seg en ”god” avtale i lengre tidsrom enn tre år. Etter dette vil leien kunne kreves justert til en størrelse, som ingen av partene i det konkrete avtaleforholdet har kontroll over.

Det andre poenget jeg finner grunn til å kommentere er selve den praktiske fastsettingen av gjengs leie. Den siste tidens medieomtale har gitt inntrykk av at gjengs leie er en

størrelse av noe kryptisk karakter, som det vil være svært vanskelig å fastsette. Jeg vil ikke bestride at det fortsatt eksisterer spørsmål i denne forbindelse, som ikke nødvendigvis har fått sin endelige avklaring. Det foreligger fortsatt uenighet om hvilke metoder som praktisk kan anvendes ved fastsettelsen og hvilke husrom som vil være relevant sammenligningsgrunnlag i det konkrete tilfellet. Dette er selvsagt uheldig. Det er imidlertid grunnlag for å fremheve at det i de aller fleste tilfelle vil være mulig å fastsette gjengs leie etter de retningslinjer som er presentert foran. Unntak vil kunne forekomme i de situasjoner hvor det foreligger så spesielle omstendigheter, at det også er vanskelig å fastsette markedsleien.

4 Konklusjon

Formålet med denne avhandlingen har vært å analysere de sentrale mekanismene for reguleringen av husleien. I den foregående analysen er det allerede konkludert med at mekanismene i §§4-1 og 4-2 er ment å sikre likevekt mellom partenes ytelser, mens §4-3 i stedet må sies å være begrunnet i et ønske om rettferdig fordeling.

Avslutningsvis vil jeg foreta en kort vurdering av hvor *vellykket* disse reguleringene må sies å være. Spørsmålet vil vurderes både i relasjon til systemet som helhet og i forhold til de enkelte elementer som er behandlet i avhandlingen her.

Innledningsvis må det pekes på at det kun er i overkant av 3 år siden husleieloven trådte i kraft.⁸⁰ Av denne grunn har det ennå ikke ruppet å oppstå mange tvister. Dette gjelder generelt, men det får særlig betydning for tvister etter §4-3. Det aller tidligste tidspunkt justering til gjengs leie kunne kreves iverksatt etter denne bestemmelsen var 1. januar d.å. I tillegg er det en kjensgjerning at det vil kunne ta flere år før en tvist kommer gjennom rettssystemet. Vi må derfor anta at det fortsatt vil gå lang tid før det foreligger noen Høyesterettsavgjørelse på området.

En vurdering av hvor godt en regulering fungerer i praksis, vil ofte basere seg på analyser av rettspraksis. Mangelen på slik praksis gjør at dette ikke er mulig her. Til en viss grad blir det i det følgende derfor tale om kvalifiserte gjetninger, som står for min egen regning.

For det første er det grunn til å spørre i hvilken grad valget av markedsleie og regelen i §4-1 generelt makter å etablere likevekt mellom partenes ytelser ved leieforholdets etablering. Etter mitt syn er det grunnlag for å hevde at bestemmelsen i så måte må sies å være vellykket. Selvsagt gjelder dette under forutsetning at man er av den oppfatning at markedsleie er en størrelse som representerer likevekt. Dette er det sagt en del om

⁸⁰ Loven trådte i kraft 1. januar 2000

ovenfor⁸¹, og jeg nøyer meg her med å si at det etter hvert foreligger lang tradisjon i norsk rett for å anse markedsleien som rimelig. Personlig deler jeg dette synet, og jeg kan ikke se at det eksisterer andre størrelser som er bedre egnet til å oppnå formålet om likevekt.

Det forhold at rettspraksis etter §4-1 er såpass begrenset, kan anføres til fordel for to standpunkter. For det første kan det hevdes at fraværet av rettspraksis er en indikasjon på at bestemmelsen fungerer i praksis. I motsetning til hva som er situasjonen ved §4-3, kunne tvister etter §4-1 ha oppstått rett etter lovens ikrafttreden. Det er grunn til å anta at en tvist *ville* ha blitt brakt inn for domstolene, dersom en eller flere parter mente at likevekten i leieforholdet ikke forelå ved avtalens inngåelse.

Det motsatte standpunkt kan imidlertid også hevdes. Etter dette synspunktet skyldes fraværet av praksis i så fall at bestemmelsen er lite anvendelig. Bakgrunnen for dette synet er at det vil være lite gunstig å fremme krav om nedsettelse av leien under forhandlinger. Slikt krav vil kunne medføre at parten som fremmer kravet ikke får kontrakten. Særlig vil dette kunne være situasjonen i et presset leiemarked, som vi har i noen byer i dag.

Etter mitt syn foreligger det sterkeste holdepunkt for å legge førstnevnte standpunkt til grunn. Dette fordi husleielovens §4-4 gir adgang til å kreve leie som er ulovlig etter §4-1 tilbakebetalt i ettertid. Muligens vil trusselen om å ikke få leiekontrakten medføre at en del leiere ikke fremmer krav om at leien settes til markedsleie *under* forhandlingene. De samme hensyn gjør seg imidlertid ikke gjeldende *etter* at avtalen er inngått og husrommet er overtatt.

Mangelen på praksis er heller ikke det eneste momentet som indikerer at §4-1 fungerer som den er tenkt i praksis. Bestemmelsens ufravikelige karakter og det at markedsleien er en størrelse som det i normale tilfeller vil være relativt enkelt å komme frem til, legger forholdene godt til rette for at bestemmelsen skal kunne praktiseres med enkelhet. Det er også verdt å nevne at §4-1 ikke i særlig grad har vært gjenstand for

⁸¹ Jfr. kapittel 2.2

kritikk. Trolig er det derfor grunnlag for å konkludere med at reguleringen er vellykket, og at den er egnet til å realisere formålet om likevekt mellom partenes ytelser..

Videre må det spørres i hvilken grad lovgiver har maktet å oppnå at likevekten mellom partenes ytelser vil bestå *også over tid*, samtidig som en *rettferdig fordeling* gjennomføres.

Som utgangspunkt er jeg av den oppfatning at det tosporede systemet med indeksregulering og justering til gjengs leie er egnet til å oppnå disse to formålene. Etter mitt syn tar §§4-2 og 4-3 til sammen tilstrekkelig hensyn til de forhold som normalt medfører at en avtale blir urimelig for en eller flere parter. Indeksreguleringen sikrer at den avtalte leie holder følge med prisnivået. Således oppnås målet om at likevekten mellom partenes ytelser skal bestå også over tid. I §4-3 har man valgt et justeringsnivå som representerer et vellykket kompromiss mellom ønsket om rettferdig fordeling og forutberegnelighet. Reguleringsmekanismene burde derfor være godt egnet til å realisere sine respektive formål.

Per dags dato kan det allikevel være grunnlag for å spørre om det ovennevnte er helt korrekt for §4-3 sin del. I den *private* sektor er det, ut fra mangelen på rettspraksis, muligens grunnlag for å hevde at bestemmelsen fungerer som forutsatt. Som nevnt ovenfor kan også andre grunner anføres som begrunnelse for mangelen på praksis, så dette er derfor langt fra noen sikker slutning. I det *offentlige* leiemarked, særlig i Oslo, har det som nevnt vært mye strid om justering til gjengs leie. Det er grunn til å tro at §4-3 ikke så lett vil kunne oppnå sitt formål, så lenge det er såpass mye usikkerhet rundt fastsettingen av gjengs leie som det har vært til nå. Trolig vil imidlertid dette bedres over tid, ved at det blir mer praksis tilgjengelig på rettsfeltet. Muligens vil også etableringen av den planlagte husleieindeksen,⁸² kunne ha slik virkning.

Om systemet er egnet til å realisere sine formål hvor det faktisk anvendes, innebærer ikke nødvendigvis at det vil få stor betydning i praksis. Slik betydning vil avhenge av om partene legger systemet til grunn. Dette vil igjen oftest bero på hvilken adgang det er til å fravike loven i den konkrete avtale. Også fravikelige ordninger kan imidlertid få

⁸² For Oslo sin del.

stor betydning i praksis, dersom partene ønsker å benytte dem. Dette vil skje hvor partene anser lovens ordning for å være den beste.

Husleielovens §4-1 er som tidligere nevnt ufravikelig i alle leieforhold som omfattes av loven. Det kan derfor ikke være særlig tvil om at bestemmelsen vil legges til grunn i praksis. Når det gjelder §4-3 og justering til gjengs leie, er bildet noe annerledes. I motsetning til §4-1 har vi her med en bestemmelse som kun er ufravikelig ved boligleie.⁸³ Tilsvarende ordning har ikke tidligere vært særlig utbredt i praksis⁸⁴, så det er grunn til å tro at en relativt stor andel parter vil fortsette å benytte seg av andre ordninger ved leie av lokaler. Således kan den praktiske betydningen av bestemmelsen bli mindre.

Heller ikke ved boligleie er det imidlertid sikkert at §4-3 vil få direkte anvendelse. Også ved slik utleie er man avhengig av at leieforholdet har en varighet på mer enn 3 år for at justering etter §4-3 skal kunne kreves. Det er grunn til å tro at utleiery, i ikke ubetydelig grad, vil komme til å benytte seg av tidsbestemte kontrakter med varighet på 3 år.⁸⁵ På denne måten forbeholdes retten til å igjen kreve markedsleie ved ny utleie ved utløpet av perioden. Trolig vil dette i det minste gjelde i pressområder, hvor markedsleienivået jevnt har gått oppover de siste årene. I områder eller tider med mindre bevegelse i dette nivået, vil justering til gjengs leie trolig kunne få større betydning.

Når det gjelder systemet som helhet, må dette i større grad enn tidligere ordninger sies å representere en balansert avveining av interesser på *begge* sider i leieforholdet. Dette må etter mitt syn sies å være en fordel. En annen åpenbar fordel, er at vi nå har fått bestemmelser om leiens størrelse, som gjelder mer eller mindre gjelder generelt. Dette står i sterk kontrast til rettstilstanden før vedtagelsen av loven, som var preget av mange og spredte reguleringer med varierende anvendelsesområde. Husleieloven må derfor også sies å ha gjort situasjonen på leiemarkedet mer oversiktlig. Både utleiery og leiere

⁸³ Jfr. Husleielovens §1-2

⁸⁴ Jfr. Wyller 2000 side 227

⁸⁵ Det er normalt ikke adgang til å inngå avtale om leie av bolig for kortere tid enn 3 år, jfr. §9-3 første ledd.

kan lettere skaffe seg oversikt over hvilke regler som gjelder med hensyn til vederlaget. I tillegg sikrer allmenngyldige regler også at man i større grad unngår vilkårlig forskjellsbehandling.

Alt i alt vil jeg våge å fremme påstanden om at systemet som etableres i husleielovens kapittel 4 er et vellykket system. Visse ”startproblemer” har man opplevd, men dette vil ofte være situasjonen hvor nye ordninger og begreper innføres.

5 Litteraturliste

- Forarbeider:

- NOU 1993:4, *Lov om husleieavtaler*
- NOU 2002:2, *Boligmarkedene og boligpolitikken*
- Ot.prp.nr.82 (1997-98), *Om lov om husleieavtaler*
- Boligministeriet, *Lejeforhold - Lejelovskommissionens betænkning 1331*. København, 1997

- Rapporter, ol.:

- NOVA, Rapport 2/03, *Leiemarkedet og leietakeres rettsvern*. Oslo, 2003.

- Juridisk litteratur:

- Eckhoff, Torstein. *Rettferdighet*. Oslo 1971.
- Kobbe, Harald S., *Kobbes kommentarer til Husleieloven*. Harald S. Kobbe, Henriette Løken Berle og Anders Pind. Oslo, 2000.
- Woxholth, Geir. *Avtaleinngåelse, ugyldighet og tolkning*. 4. utgave. Oslo 2001.
- Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 4.reviderte utgave. Stavanger, 2000

6 Domsregister

- Publiserte avgjørelser:

- Rt.1987 side 1386

- Rt.1988 side 276

- Rt.1988 side 295

- Rt. 1995 side 674

- Rt.1996 side 407

- Upubliserte avgjørelser:

- TOSLO-2002-06319 (Lovdata online). Oslo Tingrett. Dom av 30. januar 2003

- Dom fra Asker og Bærum Herredsrett av 28.april 1994. Sak nr. 93-01781 A og 94-191 A. Forent til felles behandling.

