

# Konsekvenser ved opphevelsen av Husleiereguleringsloven

Kandidatnummer: 581

Leveringsfrist: fredag 25.april 2008

( \* regelverk for spesialoppgave på:

<http://www.jus.uio.no/studier/regelverk/utf-forskr-vedlegg-1.html>

regelverk for masteroppgave på:

<http://www.jus.uio.no/studier/regelverk/master/eksamensforskrift/kap6.html>)

Til sammen 17 082 ord

05.09.2008

## **Forord**

I 1927 kjøpte min familie en ærverdig bygård fra 1897 på Majorstuen. Jeg, er i dag fjerde generasjon som bor i bygården. Å skrive om husleierett, falt derfor naturlig inn. I nesten hele min families eiertid, har husleiereguleringsloven berørt driften. Bygården er i dag en av de omtalte bygårdene i nyhetene, som forfaller og er pålagt vedlikehold av Oslo kommune. Med dagens lave inntekter er ikke renovering av bygården til originale stand mulig.

For å finne en løsning på dette problemet, ønsket jeg større innsikt rundt husleiereguleringslovens regler og bakgrunn.

Håpet med denne fremstillingen er å se på hvilke muligheter utleier har for å øke husleien, både i dag og i fremtiden. Dette innebærer at temaene og kunnskapen, som skal belyse problemstillingene, er «produsert» med bakgrunn i dette bestemte utgangspunktet.

Oslo, våren 2008

# INNHALDSFORTEGNELSE

## **1 INNLEDNING**

1.1	Introduksjon	1
1.2	Problemer	2
1.3	Avgrensning	3
1.4	Rettskildematerialet	3
1.5	Fremgangsmåten	4

## **2 Historisk utvikling**

2.1	Husleiereguleringslovens avvikling	5
2.2	Husleielovens tilblivelse, forfall og oppstandelse	5

## **3 Husleiereguleringsloven og leietid.**

3.1	Husleiekontraktens form	10
3.2	Leiemarkedet	11
3.3	Husleiereguleringslovens stedlige og saklige virkeområde	11

3.4	Antall regulerte boliger i henhold til undersøkelse gjort av Norsk institutt for by-og regionsforskning	12
3.5	Leietid	13
3.5.1	Sondringen mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler	14

#### **4 Retten til husleieøkning i tiden før 2010**

4.1	Har utleier rett til å øke husleien?	16
4.2	Leieforhøyelse etter husleiereguleringsloven	16
4.3	Forslag, formål og kritikk ved gjennomføringen og fastsetting av leieøkningenprosenten	17
4.4	Høyest lovlig leie etter husleiereguleringsloven § 4	21
4.5	Husleiereguleringsloven § 4a, forholdet til husleielovens §§ 4-1 til 4-3	23
4.6	Retten til å fastsette leiestopp etter husleieloven § 4-6	23

#### **5 Retten til husleieøkning etter husleieloven og etter 2010.**

5.1	Når har utleier rett til å øke husleien?	25
5.2	Hva har utleier rett til å øke til?	25
5.2.1	Gjengs leie	26
5.2.2	Markedsleie	27

5.3	Revisjon som følge av «urimelig» leie etter husleieloven § 4-1?	28
5.4	Revisjon som følge av indeksreguleringen etter husleieloven § 4-2	28
5.5	Vilkår for oppregulering av husleien til gjengs leie etter husleieloven § 4-3	29
5.5.1	Kravet om skriftelighet	32

## **6 Revisjonsmulighetene og bruken av flere regelsett på samme faktiske forhold.**

6.1	Introduksjon	33
6.2	Revisjonsmuligheten etter husleieloven av 16. Juni 1939 § 35, § 36 og avtaleloven § 36	33
6.3	Bruken av flere regelsett på samme faktiske forhold	34
6.3.1	Motstrid, rettskildeprinsipper, tolkning og harmoni	35

## **7 Regulering av gjengs leie grunnet urimelighet etter avtaleloven § 36**

7.1	Introduksjon	38
7.2	Avtaleloven § 36 og irregulær utvikling	38
7.3	Gjelder avtaleloven § 36 for tidsbestemte leiekontrakter	40
7.4	Urimelighetsvurderingen etter avtaleloven § 36	41

7.5 Kan leieøkning til gjengs leie som et senere inntrådt forhold etter avtaleloven § 36 og ulovfestet rett virke urimelig å gjøre gjeldende?	42
7.5.1 Avtalens innhold	43
7.5.2 Partenes stilling	43
7.5.2.1 Leietakerne	44
7.5.2.2 Hvilke aldersgrupper er det som bor i husleieregulerte boliger?	44
7.5.2.3 Inntektsnivå for de ulike aldersgruppene	45
7.5.2.4 Utleierne	46
7.5.2.5 Hvilke aldersgrupper er det som eier de husleieregulerte boligene?	46
7.5.2.6 Inntektsnivå for utleierne	46
7.5.3 Leieforholdets forutsetninger og formål	47
7.5.4 Forholdene ved avtalens inngåelse og senere inntrådte forhold	47
7.5.5 Omstendighetene for øvrig	51
7.5.5.1 Utleierne argumenterer	51
7.5.5.2 Leietakerne argumenterer	54
<b>8 Rettslige konsekvenser før og nå</b>	<b>56</b>

**9 Avslutning 58**

**10 Litteraturliste 60**

# 1 Innledning

## 1.1 Introduksjon

Siktemålet med denne fremstillingen er ikke å gi en bred innføring i norsk husleierett etter husleieloven av 26. mars 1999 eller husleiereguleringsloven av 7. juli 1967. Formålet, er å vise husleiereguleringslovens historiske utvikling, stedlige og saklige virkeområde for å se hvem og hvor mange som berøres av reguleringen. Retten til økning av leien, i perioden før og etter 2010, og mulighetene for revisjon etter ulike bestemmelser er vesentlige punkter i oppgaven. Avtaleloven § 36 vil bli tildelt stor oppmerksomhet, ikke bare grunnet dennes omfattende virkeområde, men vekten av de reelle hensyn som relevante momenter.

Empiri utgjør en vesentlig del av de relevante momentene og tildeles av den grunn, stor plass i oppgaven. Irregulær utvikling er en del av avtaleloven § 36 og vanskelig å skille ad. Grunnet diskusjonen om irregulær utvikling som ulovfestet rett, er utleier og utleiers forventninger tatt opp som eget felt.

Bruken av ulike bestemmelser på samme faktiske rettsforhold, vil i tillegg diskuteres. Regulerte husrom er som kjent både underlagt husleiereguleringsloven og husleieloven. Justering av leien faller videre inn under virkeområdet til avtaleloven § 36.

I læringsmålet i reglementet for masteroppgave i masterstudiet i rettsvitenskap, står det skrevet i § 2 punkt 3; masteroppgaven skal være ”skrevet for jurister uten spesiell kjennskap til vedkommende fagområde”.<sup>1</sup> Med bakgrunn i denne setningen, har jeg valgt å utdype grunnleggende definisjoner og gi korte tilbakeblikk i forhold til tidligere lovverk, og påvirkningen på tidsubestemte leiekontrakter. Formålet er å gi en oversikt over bakgrunnen

---

1

[http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg\\_emnebeskrivelse\\_masteroppgaver\\_JUR5030\\_5060.html](http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg_emnebeskrivelse_masteroppgaver_JUR5030_5060.html).



for situasjonen i dag, men samtidig tildele kritikk, både over tidligere lovforslag, for hva som ble vedtatt og for kommende situasjon. Empiri og jus er med det to viktige deler av denne oppgaven.

## 1.2 Problemer

Ikke alle kilder har vært like lette å finne. De kildene jeg fant, var ikke alltid troverdig. Oppgaven inneholder flere spørsmål, enn det som er mulig å besvare på den tiden jeg har hatt til rådighet.

Et stort problem, i forhold til husleiereguleringsloven, har vært manglende forarbeid knyttet til husleiereguleringsloven. Husleiereguleringsloven var i utgangspunktet et hastevedtak. Grunnet sosiale og økonomiske situasjoner i samfunnet, var regulering av husleien allment akseptert av flertallet frem til samfunnet fikk et bærekraftig leiemarked. Til tross for at dette ble oppnådd, har interessen for husleieregulering vært snever.

I Norges bygningsforskningsinstitutt av 1992<sup>2</sup> legges det stor vekt på hvem som bor i de regulerte boligene og hvilke konsekvenser en opphevelse vil få for leieboerne. Hvilke konsekvenser en opphevelse eller forlengelse av husleiereguleringsloven vil ha for utleiery, nevnes ikke. Dermed har lite informasjon om utleierne, har vanskeliggjort deler av oppgaven.

Å finne utleiery med husleieregulerte boliger i Oslo, har ikke vært lett. De få jeg klarte å oppspore, antok jeg ville ønske å få sine interesser bedre representert, enn de til nå har blitt. Denne antagelsen skulle etter noen få telefonsamtaler vise seg å være feilaktig. Det viste seg at noen få utleiery, ikke lenger leide ut, men lot bygården forfalle, i håp om å få rivetillatelse for å kunne bygge moderne bygg. Utleierne bar tydelig nag til politikerne og deres rett til å gripe inn i andre personers sfære gjennom lovgivning. Deres motiver var gjennomsyret av ren kapitalisme. Å få tak i utleiery med regulerte kontrakter, som ville gi meg tilgang til husleiekontrakter og innsikt i bygårdens økonomi, var vanskeligere enn jeg i

---

<sup>2</sup> se NOU 1993 nr. 4 s.217

utgangspunktet hadde trodd. Utleierne og leietakerne som deltok, ønsket å være anonyme. Med det forsvant muligheten for å dobbeltsjekke mine fakta.<sup>3</sup> Antall utleiery er ikke kvantitativt representativt for utleiery i Oslo med regulerte leieforhold.

### 1.3 Avgrensning

Oppgaven vil bare ta for seg avtaleforholdet mellom utleier og leietaker av husrom. Eventuelle tredjemenn og utleie av lokaler, faller utenfor. Andre former for leieavtaler, herunder leie av borettslag, boligaksjeselskaper og obligasjonsleieforhold etc. eller prosessuelle spørsmål som kan dukke opp i leieforhold, tas ikke med. Leieforhold i Norge vil ikke bli sammenliknet med tilsvarende forhold og regelverket for husleieregulerte boliger i Danmark og Sverige. Den rettspolitiske linje<sup>4</sup>, vil bli utelatt. En oppgave av slik art, ville kreve mer tid, enn det som er stilt til min rådighet. Jeg så meg derfor nødt til å foreta visse avgrensninger i forhold til hva oppgaven ville omfatte. Mindre avgrensninger foretas fortløpende.

### 1.4 Rettskildematerialet

Utgangspunktet for oppgaven har vært bestemmelser i Norges lover. Regulerte husrom er underlagt både husleiereguleringsloven og husleieloven. Husleieloven er en lov som inneholder preseptoriske og deklarasjoniske bestemmelser. I § 1-2 første ledd stenger bestemmelsen for inngåelse av avtaler med vilkår som er mindre gunstige for leiertakeren enn det som følger av loven. Ved analogisk tolkning, er det med andre ord tillatt å inngå avtaler med vilkår som er mer gunstige for leietakeren enn det som følger av loven. Avtalen må derfor anses som en rettskilde, selv om husleieloven setter rammer for avtalefriheten. Dette betyr at avtaler, tross for NL 5-1-2 ikke alltid skal holdes.

---

<sup>3</sup> To dager før innleveringsfristen, avgikk en av leietakerne med døden. Forutsetningene for mine opplysninger endret seg. Endringen er ikke tatt med grunnet innleveringsfristen.

<sup>4</sup> Hva bør politikerne bestemme og hva slags rettslige konsekvenser det kan få for utleier og leietaker dersom politikerne har gått for langt,

Husleieloven inneholder flere bestemmelser som utfyller kontrakten. Slik sett, gir husleieloven en balanse mellom utleier og leietaker sine rettigheter og plikter overfor hverandre.

Forarbeider, herunder NOU, Ot.prp. og odelstingsproposisjoner, har vært viktige kilder ved argumentasjonen. Rettspraksis, har vært en rettskilde med viktige standpunkter, for hvordan lovbestemmelsene skal forstås hvor forarbeidene er tause. Den største støtten, har imidlertid vært juridisk teori og reelle hensyn.

## 1.5 Fremgangsmåten

Utgangspunktet for rettskildemateriale har vært artikler i avisene som tok for seg gamle bygårder. Gulesider.no, Proff.no og Infoland.no har vært viktige internettkilder for å finne ut mer om bygårdene og utleierne. Mye tid har gått med til å ringe rundt til potensielle utleiere med regulerte boliger og foretatt intervjuer, i den grad det har latt seg gjøre. Å få tilgang til kontraktene og økonomisk oversikt over de utleide regulerte husrommene, tok tid.

På denne måten kom jeg fram til de fleste problemstillingene. Norges Lover og Norsk lovkommentar 2005, herunder Lovdata.no ble brukt for å rettsliggjøre problemstillingene og danne bakgrunn for de ulike diskusjonene. Ved bruk av biblioteket har jeg funnet fram til relevant juridisk teori for å bygge videre på diskusjonene, ellers har Akademika vært behjelpelig med å finne frem til flere juridiske bøker. Alt av rettspraksis og forarbeider, har jeg funnet på internett.

## 2 Historisk utvikling

### 2.1 Husleiereguleringslovens avvikling

Lov om husleieregulering m.v. for boliger av 7. juli 1967 nr. 13 skal opphøre og gjelde ti år etter ikrafttredelsen av lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler.<sup>5</sup> I denne avviklingsperioden vil høyeste lovlig leie bli oppjustert med mellom 10 til 20 prosent årlig.<sup>6</sup> Denne proSENTSatsen som leien kan økes med, fastsettes årlig av Kommunal- og regionaldepartementet.<sup>7</sup> De regulerte leiene vil i ti års perioden bli suksessivt oppjustert til gjengs leie i samsvar med husleieloven § 4-3.

Dette betyr at 1. januar 2010 kan både leietaker og utleier uten oppsigelse sette fram krav om fastsettelse av gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår.<sup>8</sup> I mellomtiden kan husleien ikke overstige gjengs leie i avviklingsperioden, da dette kan anses som urimelig leie.<sup>9</sup>

### 2.2 Husleielovens tilblivelse, forfall og oppstandelse

I Kristiania, som Oslo het i 1880, bodde det 120.000 mennesker. Det var balanse og rytme i utviklingen. Med oppgang fulgte tillitt. Byens folk og forretninger formerte seg jevnt gjennom åttiårene og inn i nittiårene. Fra 1880 til 1888 vokste Kristianias folketall til

---

<sup>5</sup> jfr. Husleiereguleringsloven § 29a og husleieloven § 13-1, som i følge resolusjon av 26. mars 1999 nr. 248 trådte i kraft 1. januar 2000.

<sup>6</sup> Hjemlet i husleiereguleringsloven § 7

<sup>7</sup> Husleieavtaler 2004 av Sverre Ellenes og Line A. Parelius s. 81.

<sup>8</sup> Husleiereguleringsloven § 4a jfr. Husleieloven § 4-3.

<sup>9</sup> Hva som kan anses som "urimelig" leie, avgjøres ved å sammenligne hva leietakeren faktisk betaler for bruksretten med markedsleien, det beløpet som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Vurderingstemaet blir om den avtalte leie i ikke vesentlig grad overstiger markedsleien.

140.000 mennesker. De neste fem årene vokste de med ytterligere 20.000. Takstverdien av de faste eiendommene steg i samme periode fra 140 til 200 millioner kroner.

De gode tidene førte til atskillig vekst i byggevirksomheten. Utvidelser, ombygninger, tilbygninger, påbygninger og ikke minst nybygninger omkranset bybildet. Det ble etter hvert ikke så nøye med hva en måtte betale i husleie. Bare en fikk tak over hodet. Og helst bedre enn en hadde hatt.<sup>10</sup>

Å få reist en bygård med to tomme hender, lot seg gjøre den gang. Tomteeierne var mer enn sjenerøse; ofte forlangte de ingen kontanter, men gav tomten avdragsfritt fra seg for flere år, mot senere få den betalt over 20 til 30 halvårlige terminer. For byggelån vek de ofte prioritet. Byggelån krevde lav grad av personlig sikkerhet, og byggherrene uttalte selv at de ordnet den nødvendige kreditt selv. Håndverkere og leverandører tok ikke betalt før første bjelkelag var lagt. Leverandørene nøyde seg med en panteobligasjon med prioritet etter tomten. Mye kunne ordnes over noen glass champagne på Grand Café. I 1890 telte Kristiania hele 220.000 sjeler.

Fra 1899 og årene fremover ble folketallet liggende flatt. Nokså plutselig og temmelige uforberedt opphørte innvandringen, avløst av tilbakevandring og utvandring. Samme år, kom en omtaksering med sterke takstforhøyelser, og med høy arbeidsledighet, fikk utleierne vanskeligheter med å leie ut.<sup>11</sup>

Så en dag på forsommeren 1899 gikk Tremassehuset til Christophersen konkurs, og tillitten forsvant. Konkursen var gnisten som fikk hele kruttønnen til å eksplodere. Da boet var ferdigbehandlet, lå det tilbake en udekket gjeld som i dagens verdier ville betydd et beløp rundt 30 milliarder kroner. Ingen flere byggelån ble gitt og innen røyken hadde lagt seg, var seks banker gått konkurs. I 1904 var det 5.500 ledige boliger. Husleien sank gjennomsnittlig fra 20 til 40 prosent, før den stabiliserte seg på 30 prosent under det

---

<sup>10</sup> Husleieforsikringens Historie. En studie i byggekriser og hvordan de avverges. Oslo 1930. og Aftenposten. Søndag 25.februar 2007, side 3.

<sup>11</sup> Husleieforsikringens Historie. En studie i byggekriser og hvordan de avverges. Oslo 1930. og Aftenposten. Søndag 25.februar 2007, side 3.

normale. Dette innebar at leieinntektene bare så vidt dekket rentene av førsteprioritetene – andre prioritet fikk ingenting. Forsikringssummene lå bl.a. høyere enn leieinntektene.<sup>12</sup>

Å ha leiligheter stående tomme, var en skam. Det ble fortalt om huseiere som lot folk bo gratis i bygårdene. Leietakere sa opp leieforholdene for å tvinge leiene ned. ”Å gå og se på leilighet” ble en av tidens forlystelser.

Det gikk tretten år før markedet begynte å stabilisere seg og det igjen ble folksomt. Innen 1911 hadde om lag en tredjepart av byens bygårder gått under hammeren på tvangsauksjon. Ved årsskiftet 1913/14 var ledigheten i hovedstaden 300 boliger (inkludert boliger under oppussing). Praktisk talt, ble ingenting bygd uten kommunal garanti. Det var ikke langt nok ledige boliger var på langt nok nær til å huse den normale folkeveksten på 6-7.000 mennesker.<sup>13</sup>

Hva som egentlig skjedde fra årsskiftet 1913/14 til 17. desember 1915 sier litteraturen lite om. Men markedet, må uten tvil ha snudd. Mangelen på nye boliger, og økt befolkningsvekst førte til utstrakt spekulasjon med leiegårder og bolignød blant arbeiderklassen, herunder økende husleie og trangboddhet.

Husleiereguleringen oppstod som et resultat de liberalistiske bølgene som hadde feid over Norge. Ved en forordning av 17. desember 1915 kom de første reguleringene av boliger, som var tiltenkt som en midlertidig provisorisk ordning.<sup>14</sup> Husleiereguleringen skulle demme opp mot sosial uro som følge av nød og dyrtid, og virke stabiliserende på en kriseartet økonomi.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> Husleieforsikringens Historie. En studie i byggekriser og hvordan de avverges. Oslo 1930. og Aftenposten. Søndag 25.februar 2007, side 3.

<sup>13</sup> Husleieforsikringens Historie. En studie i byggekriser og hvordan de avverges. Oslo 1930. og Aftenposten. Søndag 25.februar 2007, side 3.

<sup>14</sup> Jens Gram. Håndbok i Norsk husleierett s. 164. og Husleieavtaler 2004 av Sverre Ellenes og Line A. Parelius s. 81.

<sup>15</sup> Bent Liisberg. Husleieregulering 1984 s. 21.

Etter utbruddet av 1. verdenskrig ble bo- og levevilkårene ytterligere forverret for de dårligst stilte. Dette medførte en sterk radikalisering i arbeiderklassen, herunder den mer kjente klassekampen, den revolusjonære utviklingen og fremveksten av en organisert leierboerbevegelse. Disse la et sterkt press på myndighetene til å vedta prisstopp på husleier.<sup>16</sup>

Reguleringsbestemmelsene viste seg imidlertid å være ineffektive uten regler om oppsigelsesvern for leieren. Regler for dette ble innført i februar 1916. Bestemmelsene ble avløst av lov 12. juni 1918 om regulering av boligforholdene. Den 9. juli 1926 ble det etter press fra borgerlig hold vedtatt en avviklingslov. All husleieregulering skulle være avskaffet innen 1930. Den tidligere loven ble gradvis avvirket i tiden fra 1926 til 1935 etter press fra arbeider- og leierboerbevegelsens organisasjon.<sup>17</sup> Resultatet var kontraktsfrihet på leiemarkedet, økt spekulasjon i leiegårder med stigende husleier, tallrike oppsigelser og overbefolkede leiligheter.<sup>18</sup> Allerede høsten 1939 ble det gitt generelle bestemmelser om prisstopp bl.a. for husleiene. Under og etter 2. verdenskrig ble det innført omfattende prisbestemmelser som bl.a. omfattet husleier, herunder husleielov av 16. juni 1939 nr. 6 som inneholdt en omfattende regulering av forholdet mellom utleier og leier. Årsaken var den kraftige inflasjonsutviklingen 2. verdenskrig medførte og mangel på husrom grunnet ødeleggelse av flere tusen leiligheter og stigning i folketallet, samt innflytting til byene og endringer i alderssammensetning og ekteskapsalder.

Først i 1964 ble det gitt adgang til leieforhøyelse, dersom Husleienemnda fant at leieinntektene ikke var tilstrekkelige til å dekke utgiftene til nødvendig vedlikehold.<sup>19</sup> Husleiene ble således ansett som et sentralt og stabilt reguleringsfelt, og det var liten politisk strid vedrørende opprettholdelsen av den relative strenge husleiereguleringsloven. De midlertidige bestemmelsene om husleieregulering ble i 1967 avløst av den

---

<sup>16</sup> Bent Liisberg. Husleieregulering. 1984. s. 22.

<sup>17</sup> NOU 1993 nr. 4 s. 43 og Bent Liisberg s. 24 Husleieregulering 1984

<sup>18</sup> Bent Liisberg s. 24 Husleieregulering 1984

<sup>19</sup> Bent Liisberg s.25-28. Husleieregulering

husleiereguleringsloven av 7. juli 1967 som forhindret videre spekulasjon i utleieboliger.<sup>20</sup> Selv om husleiereguleringen etter de første krigsårene ble opprettholdt grunnet hensynet til et stabilt prisnivå, har opprettholdelsen av husleiereguleringen aldri vært gjennomdrøftet ut fra boligpolitiske synspunkter.<sup>21</sup>

Husleiereguleringsloven har i denne perioden hatt et varierende saklig og geografisk virkeområde. Variasjonen kan forklares ved at markedsforholdene for leie av husrom har vært forskjellige i de enkelte kommuner. Behovet for regulering har i tillegg blitt oppfattet ulikt..

Husleiereguleringsloven kan i dag deles i to, kapittel II, er den strengeste reguleringen som omfatter umøblerte leieforhold i private leiegårder oppført før 8. april 1940 i Oslo og Trondheim.<sup>22</sup> Og kapittel 3, den milde reguleringen som gir Husleienemnda adgang til å fastsette høyeste lovlig leie i private eiendommer i samsvar med gjengs leie for hele landet.<sup>23</sup>

Videre utredning i denne oppgaven vil omhandle den strengeste reguleringen i kapittel II.<sup>24</sup>

---

<sup>20</sup> NOU 1993 nr. 4 s. 9

<sup>21</sup> Bent Liisberg. Husleieregulering. s. 20.

<sup>22</sup> Husleiereguleringsloven § 1, § 2 og § 3

<sup>23</sup> Husleiereguleringsloven § 1

<sup>24</sup> For en mer detaljert beskrivelse i forhold til de nøyaktige endringene for hvert år i husleiereguleringen fra 17. desember 1915 frem til 1984, se Jens Gram. Håndbok i Norsk husleierett s. 161 flg. og Bent Liisberg. Husleieregulering. s. 21 flg.



### 3 Husleiereguleringsloven og leietid.

#### 3.1 Husleiekontraktens form

Leiekontrakter kan inngås formløst og muntlig, men bør inngås skriftlig. Leiekontrakten har i husleieforhold vesentlig betydning for utviklingen av husleieforholdet. Herunder senere fortolkning av kontraktsbestemmelsene, for å finne ut av hva slags og hvilke forutsetninger, som lå til grunn for de ulike bestemmelser, med tanke på både utleier og leietakers berettigede forventninger. Således om disse forventningene i forhold til leieforholdet har blitt eksplisitt uttrykt i leiekontrakten eller i muntlig form. Grunnet bevisspørsmålene, særlig i leieforhold som har vært i lang tid, vil det som står nedskrevet alltid være lettere å bevise. Er det strid mellom det skrevne og det muntlige, vil det skrevne alltid gå foran. Forventninger som ikke har kommet til uttrykk i skriftlig form eller som uten tvil kan legges til grunn for hva som på avtaletidspunktet var ordinære forventninger, må partene selv bære. Maktforholdet på avtaletidspunktet i forhold til hva som skrives ned i husleiekontrakten, veksler i takt med boligmarkedet. Stor etterspørsel styrker huseiernes krav og gir større adgang for å gjennomføre sine krav, liten etterspørsel og stor ledighet gir leieboeren overtaket.<sup>25</sup>

#### 3.2 Leiemarkedet

Da den nå opphevede husleieloven av 1939 ble vedtatt, var leie av husrom en varig boform for majoriteten av arbeiderne, som ikke hadde råd til egen bolig. I etterkrigstiden har det vært et politisk mål at flere skal eie sin egen bolig, enten alene eller sammen med andre beboere gjennom borettslag. I 2001 eide vel 70 prosent av husholdningene i Oslo sin bolig. 36 prosent var selveiere og 35 prosent eide gjennom borettslag eller aksjeselskap. I 2001 var andelen av husholdninger som eide enten gjennom borettslag eller aksjeselskap, den høyeste i landet.<sup>26</sup> Samtidig har andelen husholdninger som leier økt mest i de store byene. I 2001 leide omlag 23 prosent av husholdningene i Norge sin bolig. I Oslo leide nærmere

---

<sup>25</sup> Håndbok i Norsk husleierett s. 6 av Jens Gram 1931.

<sup>26</sup> Folke og bolig telling 2001

30 prosent sin egen bolig, i motsetning til 24 prosent i 1990.<sup>27</sup> Samtidig har flere av de eldre leiegårdene etter hvert blitt seksjonert eller overtatt av borettslag. Småhus har i stor utstrekning vært bygd med mulighet for utleie av en leilighet i tillegg til eierens bolig, da inntekten er skattefri etter lov om skatt av 26. mars 1999 nr. 14 § 7-2, er skattefritt. Boliger bygd før 1940 utgjorde i 1990 22,6 prosent av landets boliger,<sup>28</sup> mens boliger bygd før 1949 i 2001 utgjorde 18,7 prosent av landets boliger.<sup>29</sup>

### 3.3 Husleiereguleringslovens stedlige og saklige virkeområde

Regulering av leiene etter husleiereguleringsloven kapittel II, gjelder som tidligere omtalt for avtale om total bruksrett (med total bruksrett menes uttrykket; ”leie”, herunder det pengebeløpet som leietakeren etter husleieavtalen skal yte til utleieren som vederlag for bruksretten) mot vederlag av bolig i hus som er oppført før 8. april 1940 i Oslo og Trondheim. Reguleringen gjelder ikke for leieavtale inngått etter husleieloven av 26. mars 1999 trådte i kraft 1. januar 2000, eller utleie som ledd i drift av hotell, pensjonat, annet herberge, utleie fra stat, fylkeskommune eller kommune. Reguleringen gjelder ikke for utleie av møblert bolig eller boligrom eller umøblert del av bolig som utleieren selv bor i. Heller ikke utleie av bolig i hus som eies av aksjeselskap, allmennaksjeselskap eller andelslag der leietakeren er aksjonær eller andelshaver, likeledes ved fremleie av slik bolig omfattes. Husleiereguleringen gjelder videre, ikke for borettslag, og en- eller tomannsboliger.<sup>30</sup>

Reguleringen gjelder med andre ord en svært liten gruppe boliger, herunder private førkrigsboliger i Oslo og Trondheim.

Den direkte reguleringen går i prinsippet ut på at det alltid vil finnes en høyest lovlig leie for de aktuelle boligene. Den høyeste lovlige leien er enten fastsatt ut fra et historisk

---

<sup>27</sup> <http://www.ssb.no/fobbolig/>

<sup>28</sup> Folke- og bolig telling 1990

<sup>29</sup> Folke- og bolig telling 2001 og <http://www.ssb.no/fobbolig/tab-2002-09-23-19.html>

<sup>30</sup> Husleiereguleringsloven § 2 og § 3 første ledd jfr. § 1

utgangspunkt med senere tillegg, eller direkte fastsatt av Husleienemnda. Den høyeste lovlige leie kan bare forhøyes ved allmenn leieøkning fastsatt i forbindelse med forskrifter eller ved enkeltvedtak fra Husleienemnda. Utgifter i forbindelse med utbedringsarbeider, utgifter for indre og ytre vedlikehold, eventuell strøm eller andre goder kan komme i tillegg.

### 3.4 Antall regulerte boliger i henhold til undersøkelse gjort av Norsk institutt for by- og regionsforskning.

Etter ønske fra utvalget i Kommunaldepartementet gjennomførte Norges Byggforskningsinstitutt en undersøkelse i 1992 som omfattet regulerte boliger i Oslo. Antall boliger berørt av reguleringen i Oslo, ble anslått å være 12 000 og 1 800 boliger i Trondheim.

Fra 1992 til 2008 har det skjedd store endringer i mange eldre leiegårder, både når det gjelder eiendomsforhold og rehabilitering. Med bakgrunn i Norsk institutt for by- og regionsforskning rapport fra 2007 nr. 21, ble antallet regulerte boliger anslått å være 3 500 boliger i Oslo.<sup>31</sup> I Trondheim antas antallet regulerte boliger å ligge på et sted mellom 50 og 70, basert på Husleienemndas anslag og erfaringer fra undersøkelser gjort i forbindelse med utarbeidelsen av rapporten fra Norsk institutt for by- og regionsforskning 2007 nr. 21.<sup>32</sup> Husleienemnda anslår at det i Trondheim maksimalt finnes 50 regulerte boliger.<sup>33</sup> NIBR kom ved hjelp av disse tallene frem til at flest gårder, bare har en eller to regulerte forhold. Ytterst få hadde flere.<sup>34</sup> Tallene baseres på en undersøkelse fra 2006 hvor NIBR fant 462 eiendommer eller gårder med 1.155 regulerte boliger. Dette tilsvarer et gjennomsnitt på 2,5 regulerte boliger pr. bygård. Men i Oslo fantes det i 2001 ca. 16.470 potensielle leieforhold fordelt på 5.123 bygårder bygd før 1940. 43 prosent av alle de regulerte boligene i Oslo,

---

<sup>31</sup> Norsk institutt for by og regionsforskning 2007 nr. 21 punkt. 3.1.3

<sup>32</sup> Herunder kalt NIBR

<sup>33</sup> Norsk institutt for by og regionsforskning 2007 nr. 21 punkt. 6.1.

<sup>34</sup> NIBR 2007 s. 30.

ligger i bydel Frogner.<sup>35</sup> Det antas at det reelle tallet er lavere enn 2,5 for de resterende bygårdene. NIBR antar at tallet for de bygårdene som ikke deltok i undersøkelsen er gjennomsnittet 0,5 regulerte boliger pr. bygård. Gjennomsnittet blir ansett som nøkternt, men som et realistisk anslag. Samtidig er det flere grunner som tilsier at det eksisterer flere regulerte boliger enn de 5.123. De 462 eiendommene utgjør kun 8 prosent av de 5.123 potensielle leieforholdene.<sup>36</sup> Bygårdene som er inkludert i denne oppgaven, hadde alle flere enn 6 regulerte husrom.<sup>37</sup>

Norsk institutt for by og regionsforskning tilkjenner at egne undersøkelser og øvrige kilder gir en viss oversikt, men kildene kan ikke sies å være representative i statistisk forstand. Beregningene av det totale antallet boliger, bygger derfor delvis på antagelser i tilgjengelig kunnskap. De har ingen rene grunnlag for statiske beregninger.<sup>38</sup>

### 3.5 Leietid.

Et viktig aspekt ved leieforholdet er leietiden. For leietakeren er det viktig å være sikret en leierett i en bestemt tidsperiode. Dette for å skape stabilitet og forutsigbarhet for leietakers sosiale og økonomiske situasjon. Det er særlig viktig for barn å kunne fortsette i samme barnehage, skole og omgangskrets. For utleier derimot er det viktig å vite hvor lenge en kan forvente leieinntekter, samt når han kan få rådighet over boligen tilbake. Etter gjeldende husleielov, har partene valget mellom to metoder å regulere leietiden på. Leieavtalen kan inngås for en bestemt tid eller for ubestemt tid, jfr. Husleieloven § 9-1 2 pkt.

---

<sup>35</sup> NIBR 2007 s.9.

<sup>36</sup> NIBR 2007 s. 8.

<sup>37</sup> Private kilder.

<sup>38</sup> NIBR 2007 S. 53-55.

### 3.5.1 Sondringen mellom tidsbestemte og tidsubestemte leieavtaler.

I husleieretten har vi to ulike former for leieavtaler, tidsbestemte og tidsubestemte. Forskjellen mellom avtaleforholdene er løpetiden og opphørstidspunktet. Tidsbestemte leieavtaler er leieavtaler som har en forhåndsfastsatt løpetid, som utløper uten oppsigelse. Løpetiden kan være angitt fra en bestemt dato til en annen, eller løpetiden kan starte fra undertegning av avtalen. Leieforholdets varighet kan ikke være i strid med husleieloven av 1999 § 9-3 i så fall, skal det tidsbestemte elementet av avtalen anses for å være ugyldig og leieavtalen skal etter § 9-3 siste ledd anses for å være tidsubestemt.<sup>39</sup> Det særskilte for tidsbestemte leieavtaler er overgangsbestemmelsene fra husleiereguleringsloven til husleieloven. Husleielovens kapittel 1 til 11 gjelder ikke tidsbestemte leieavtaler inngått før husleielovens ikrafttredelse.<sup>40</sup> Den videre fremstillingen av oppgaven vil derfor bare ta for seg tidsubestemte leieavtaler.

Tidsubestemte avtaler er leieavtaler som ikke har en fast løpetid, men løper inntil den sies opp av en av partene, husleieloven § 9-1. Det finnes også rettslig adgang til å inngå leieavtaler som kombinerer mellomformer for tidsbestemmelser med oppsigelsesadgang, husleieloven § 9-2 annet ledd. For eksempel kan det avtales at en tidsbestemt leieavtale med en løpetid på tre år, kan sies opp av leietaker i perioden. Leietakeren vil i denne perioden ha oppsigelsesvern som i en tidsubestemt leieavtale dersom utleier gir oppsigelse i leietiden. Utløpet av en tidsbestemt eller opphør av en tidsubestemt leieavtale anses som en regulær avtaleutvikling. Leietaker vil ikke lenger ha en eksklusiv leierett til boligen og utleiers rett til husleie, bortfaller.

En tidsbestemt leieavtale som gjelder i dag og en tidsubestemt leieavtale som skal gjelde etter 2010, som er inngått før ikrafttredelsen husleielovens av 1999 1.januar 2000, vil i dag og i 2010 være gjenstand for de konsekvenser opphevelsen av husleiereguleringsloven måtte medføre. Det finnes således ingen rettslige skranker mot å inngå tidsbestemte

---

<sup>39</sup> NOU 1993 nr. 4 s. 166, høyre spalte og s. 101 og 102.

<sup>40</sup> Husleieloven § 13-2 fjerde ledd.

leieavtaler for mer enn tre år av gangen. Hovedforskjellen ligger i virkeområdet til husleieloven av 1999. Husleieloven regulerer alle leieforhold inngått etter ikrafttredelsen 1. januar 2000,<sup>41</sup> men også leieforhold inngått før 1. januar 2000, forutsatt at leieforholdet er tidsubestemt.<sup>42</sup> For tidsubestemte leieforhold, begynte husleieloven av 1999 først å gjelde fra utløpet av den lengste oppsigelsesfristen, regnet fra ikrafttredelsestidspunktet, 1. januar 2000. Er det avtalt en oppsigelsestid på 3 måneder, falt leieforholdet inn under husleieloven fra og med 1. april 2000. Det finnes visse unntak i husleieloven § 13-2 (2) bokstav a til e, men disse vil jeg ikke komme nærmere innpå.

For de tidsbestemte leieavtalene inngått før 1. januar 2000, vil disse avtalene fortsatt være underlagt bestemmelsene i husleieloven av 1939, jfr. Husleieloven 1999 § 13-2 fjerde ledd jfr. Tredje ledd Om utleierne kan justere leien, vil avhenge av leieavtalen, da husleieavtalen av 1939 ikke inneholder noen eksplisitt regulering av adgangen til å endre leien i leieperioden. Dette tilsier at det bare er de tidsbestemte leiekontraktene hvor endringer i leien i leieperioden er avtalefestet, at leien kan reguleres i tråd med husleiereguleringen og settes til gjengs leie 1. januar 2010.

De tidligere kombinerte avtalene vil komme i en mellomstilling. Noen av avtalene vil bli regulert av husleieloven, andre ikke, men denne diskusjonen faller utenfor denne oppgaven.

---

<sup>41</sup> Husleieloven § 13-2 første ledd.

<sup>42</sup> Husleieloven § 13-2 annet ledd.

## 4 Retten til husleieøkning i tiden før 2010

### 4.1 Har utleier rett til å øke husleien?

I del 2, ble det gitt en kort historisk innføring i bakgrunnen for regulering av husrom. I del 4 vil det utledes for mulighetene for leieforhøyelse etter husleiereguleringsloven, og hvilke kostnader som vil inngå i leieforhøyelse.

Forslagene og de valgte metodene ved gjennomføringen og bruken av de årlige prosentøkningene vil bli kritisert, ettersom formålene har blitt vanskeliggjort.

Videre er forholdet mellom husleiereguleringsloven og husleieloven vesentlig ved bruk av bestemmelsene for retten til husleieøkning. Til slutt vil jeg ta for meg

husleiereguleringsloven § 4a til å øke husleie og husleiereguleringsloven § 4-6.

Forutsetningen for oppgaven er rett til å øke husleien etter husleieavtalen. Husleieavtaler uten avtalefestet rett til husleieøkning, vil derfor ikke bli omtalt her.

### 4.2 Leieforhøyelse etter husleiereguleringsloven

Alminnelig leieforhøyelse for boliger som nevnt ovenfor krever tillatelse fra kongen i statsråd, gjerne delegert Husleienemnda.<sup>43</sup> Bestemmelsene for hvor mye leieforhøyelsen skal være, i hvilket geografisk område og for hvem, kan gis for de enkelte kommuner, bestemte grupper av hus etc. Nemnda kan gjøre unntak for særskilte utleieeiendommer, dersom nemnda finner særlige forhold som gjør at en forhøyelse av leien er rimelig.<sup>44</sup> Leieforhøyelsen har vært svært varierende, både i prosentsats og i tid.<sup>45</sup>

Som leieforhøyelse kan vesentlige påkostninger ved forbedring av boligen eller andre påkostninger, gjort av utleier til fordel for leietaker også gi utleier en rett til å øke husleien. Her skiller mellom utgifter som er å anse som engangsutgifter og vedvarende utgifter over

---

<sup>43</sup> Fornyings- og administrasjonsdepartementet.

<sup>44</sup> Husleiereguleringsloven § 7.

<sup>45</sup> Kilde; regnskap til en av bygårdene.

en lengre periode. Dette skillet vil jeg ikke gå nærmere innpå, da det er utenfor oppgavens problemstilling.<sup>46</sup>

Ytre og indre vedlikehold av boligen<sup>47</sup> er ikke å anse som leieforhøyelse, da utleier plikter å holde boligen i kontraktsmessig stand. Utgiftene til vedlikehold kan bare utliknes på leietakeren ved månedlige terminer. I september 2006 var den høyeste lovlige utlikningen kr. 9,- pr. netto kvadratmeter gulvflate i boligen.<sup>48</sup> Likeledes er utgifter til varme, varmt vann, renhold eller liknende tilleggsytelser<sup>49</sup> å anse som tilleggsytelser til den høyeste lovlige leie. Dette er en variabel utgift som konstant vil være i endring, ikke bare etter værforholdene, men også etter leietakers subjektive behov.

#### 4.3 Forslag, formål og kritikk ved gjennomføringen og fastsetting av leieøkningen

Allerede i 1993 (NOU 1993 nr. 4 s. 193) ønsket Frigland, Kilset, Lilleholt og Magler å lovfeste en høyest lovlig leie i den ti år lange overgangsperioden. Leien skulle oppreguleres med 10 prosent årlig ut over de årlige endringer i konsumprisindeksen. Etter en samlet vurdering fant de ingen grunn til å lovfeste selve prosentsatsen. Da formålet etter disse medlemmenes forslag var å oppheve husleiereguleringsloven, fant de det mest hensiktsmessig å overlate til Kongen, delegert til Arbeids- og administrasjonsdepartementet,<sup>50</sup> å bestemme hvor stor den årlige oppreguleringen av høyeste lovlig leie skulle være.

---

<sup>46</sup> Husleiereguleringsloven § 9 første ledd, bokstav c og annet ledd.

<sup>47</sup> Husleiereguleringsloven § 10 og § 11

<sup>48</sup> Fornyings- og administrasjonsdepartementet iflg. [res. 27 nov 1987 nr. 931](#).

<sup>49</sup> Husleiereguleringsloven § 12

<sup>50</sup> I samsvar med Husleiereguleringslovens bestemmelser i § 7 første ledd jfr. § 5 og § 6



I 1992 ble det av Norsk byggforskningsinstitutt, gjennomført en taksering ved Norges takseringsforbund. Intervjuobjektene betalte da ½ av markedsleien.<sup>51</sup>

For disse medlemmene var det således viktig å unngå en betydelig leieøkning ved utløpet av ti års perioden. Oppreguleringen skulle skje i et visst tempo. Hensikten med oppreguleringen var klar, den høyeste lovlige leie skulle før eller ved utløpet av ti års perioden tilsvare gjengs leie for leiligheter som ikke var regulerte. Det kan spørres om disse medlemmene var klar over prisforskjellen mellom de laveste husleiene i 1998, som da var 1/3 av gjengs husleie for ikke-regulerte husleieforhold.<sup>52</sup> Videre om de kunne ha forutsett den kraftige prisutviklingen innenfor bolig- og leiemarkedet som har funnet sted. I perioden fra 1999 til 2008 gikk eiendoms- og boligprisene kraftig opp, bl.a. grunnet lav rente og økende etterspørsel for sentrumsnære leiligheter mv. Leieprisene har i denne perioden økt i takt med eiendoms- og boligprisene. En årsak er utleiers kapitalistiske formål ved å utnytte eiendommens verdi gjennom leietakeren. Således at gjelden på eiendommen indirekte nedbetales, og eiendommen vedlikeholdes av leietaker gjennom leieinntektene.

Gjennomsnittlig regulert husleie for noen utleiere i januar 2008 lå på rundt halvparten av gjengs leie for ikke-regulerte boliger.<sup>53</sup> Tallene viser at oppreguleringen ikke har skjedd i et høyt nok tempo, dette tross for at oppreguleringen i flere år har vært høyere enn ti prosent.

Skulle disse medlemmenes forslag om en ti prosent økning i en ti års periode ha vært fulgt, ville en husleie på kr. 100,- i 1999 ha økt til kr. 259,37,- i 2009. Vi ville da ha sett en husleieøkning på 159, 37 prosent som skulle ha vært i tillegg til prisindeksreguleringen. Realiteten i 2008, dersom husleien i 1999 hadde vært på kr. 100,- er en husleie på kr. 349,14,- altså en husleieøkning på 249,14 prosent.<sup>54</sup>

---

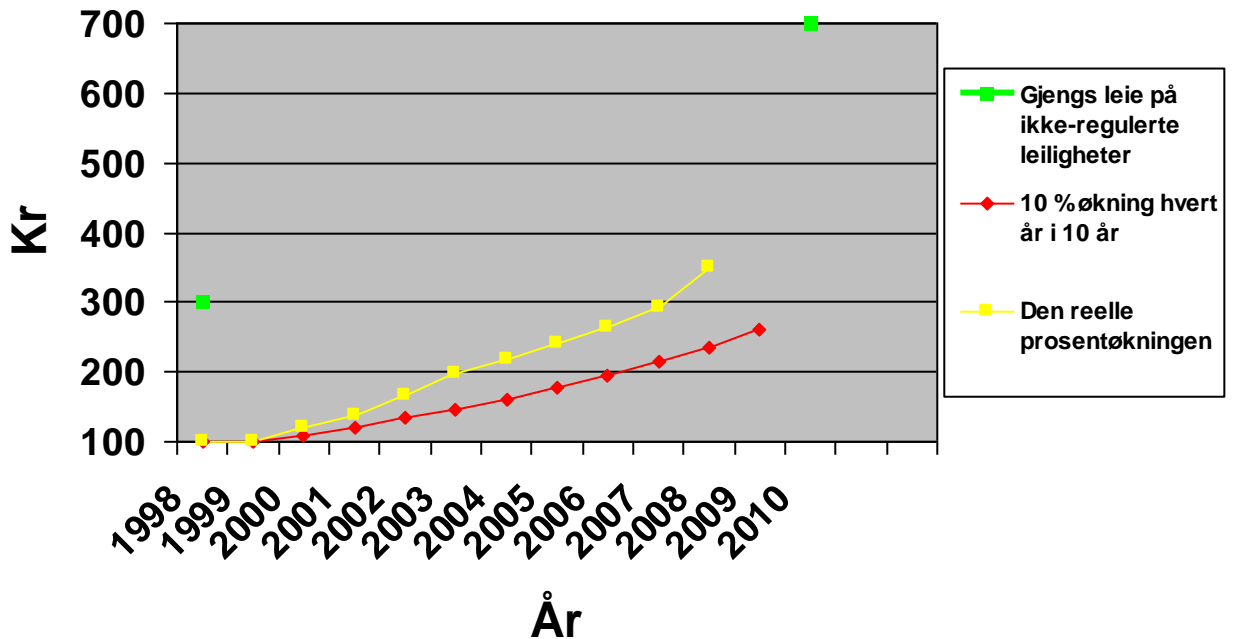
<sup>51</sup> NIBR 2007 nr. 21 s. 24.

<sup>52</sup> <http://tuxl.aftenposten.no/nyheter/iriks/d28738.htm>

<sup>53</sup> Kilde: privat.

<sup>54</sup> [www.lbf.no/include/default\\_template.asp?Table=Article&Key-23562](http://www.lbf.no/include/default_template.asp?Table=Article&Key-23562)

## Utviklingen fra 1999-2009

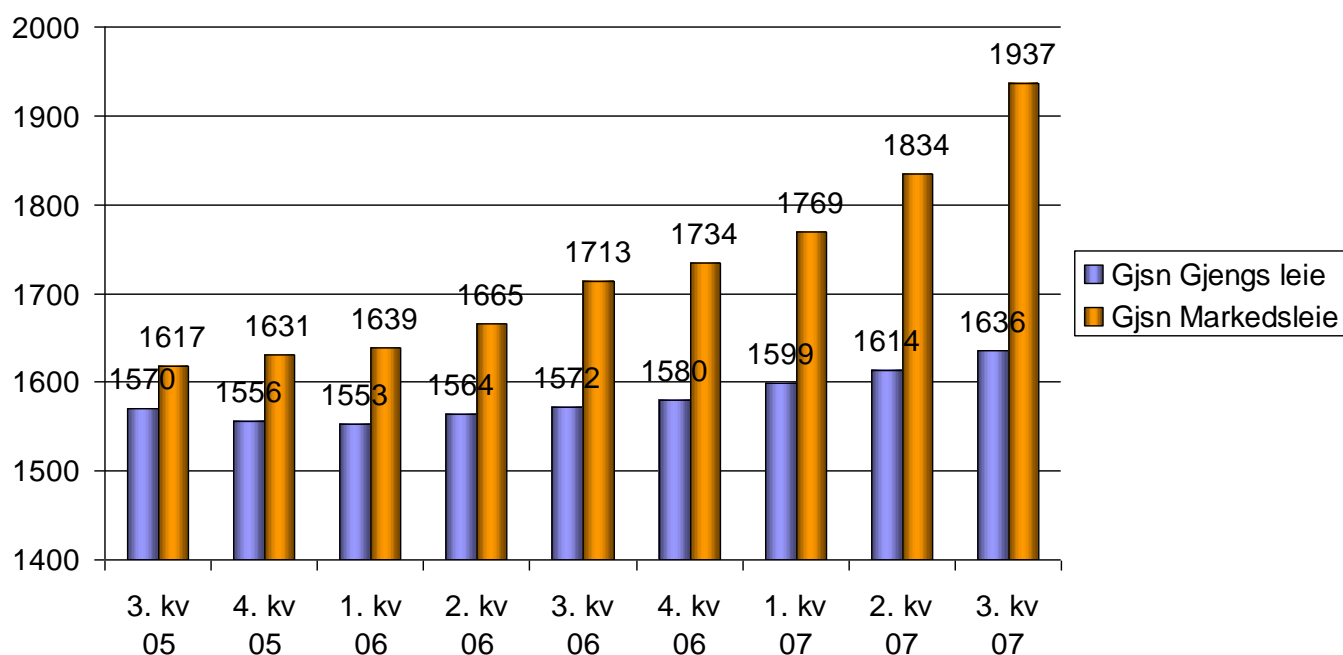


Som man kan se på kurven er den reelle husleieøkningen langt lavere enn gjengs leie på ikke-regulerte husrom. Den tiltenkte husleieøkningen med 10 prosent stigning pr. år er vesentlig lavere. Gjengs leie for ikke-regulerte boliger, dersom husleien var kr. 300,- i 1998 til kr. 700,- i 2008 viser en husleieøkning på 133,33 prosent. En slik bruk av prosentregning viser at det er mulig å gi en lavere prosentøkning ved å endre utgangspunktet. Det reelle sammenlikningsgrunnlaget vil vise seg i antall kroner, da kroneverdien på de ulike tidspunktene er den samme.<sup>55</sup> Forslaget om 10 prosent økning hvert år, ville tilsvart en økning på kr. 159,37,- Den reelle prosentøkningen hvert år, tilsvarer en økning på kr. 249,14,- mens den faktiske kroneøkningen for gjengs leie for ikke-regulerte leiligheter ville ligget på ca kr. 400,-.

<sup>55</sup> Øker en husleie på kr.1,- med 1 krone, er dette en prosentøkning på 100 prosent. Øker en husleie på kr. 10,- med 1 krone, er dette en prosentøkning på 10 prosent. I begge tilfellene har leien økt med 1 kr.

Boligbygg oppgir at boligprisene fra 2002 til oktober 2007 har steget med 66 prosent. Ved bruk av Finn.no, hvor om lag halvparten av alle hybler og leiligheter til leie i Oslo annonseres, har Boligbygg fra 3. kvartal 2005 beregnet den gjennomsnittlige gjengse leie pr. kvadratmeter og gjennomsnittlig markedspris pr. kvadratmeter.

### Gjennomsnittlig Gjengs leie og Markedsleie Årlig leie pr kvadratmeter



<sup>56</sup>Gjennomsnittlig gjengs leie pr. år i 3.kvartal 2007 var kr. 1 636,- pr. kvadratmeter, og gjennomsnittlig markedsleie pr. år, var kr. 1 937,- pr. kvadratmeter. Mens konsumprisindeksen har steget med 8,3 prosent fra 2002 til 2007, har årslønnsveksten

---

56

[http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbyggprosent20osloprosent20kfpr osent20\(BBY\)/Internettprosent20\(BBY\)/Dokumenter/markedsleie\\_3kvartal\\_2007.ppt#14](http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbyggprosent20osloprosent20kfpr osent20(BBY)/Internettprosent20(BBY)/Dokumenter/markedsleie_3kvartal_2007.ppt#14)

steget med hele 19 prosent. Boligbygg konkluderte med en marginal leieprisøkning i forhold til den gjennomsnittlige prisveksten på varer og tjenester. Lønnsveksten har med andre ord, vært dobbelt så kraftig som økningen i leieprisene, og gitt leietakerne en styrket økonomi. Men leietakerne på sin side har ikke fått delta i den kraftige verdistigningen på boligen. Sånn sett har det vært dyrt å leie.

I NIBR-rapporten, konkluderes det med at noen av de berørte leietakerne vil bli tvunget til å flytte da de ikke vil makte husleieøkningen 1. Januar 2010 uten økonomisk hjelp. Med bakgrunn i Boligbygg sin rapport, kan denne frykten sies å være reell. For De utleierne jeg har kommet i kontakt med ligger gjennomsnittlig leiepris pr. kvadratmeter i 2008<sup>57</sup> på kr. 693,- Dette er en husleiedifferanse på kr. 943,- pr. kvadratmeter i 2008. Med en gjennomsnittlig kvadratmeter på 81.6, vil det for disse leietakerne tilsi en gjennomsnittlig husleie på kr. 56 548,8,- i 2008. For de ikke-regulerte leilighetene ligger den gjennomsnittlige husleien for 81.6 kvadratmeter, i 2008 på kr. 132 679,6,-<sup>58</sup>

#### 4.4 Husleiereguleringsloven § 4a, forholdet til husleielovens §§ 4-1 til 4-3

I husleiereguleringsloven har vi særskilte regler for overgangsbestemmelsene til husleieloven. Regulerte husrom er som tidligere nevnt underlagt både husleiereguleringsloven og husleieloven.<sup>59</sup> Husleieloven er en lov som inneholder preseptoriske og deklarasjonelle bestemmelser. Husleieloven er preseptorisk da det ikke kan avtales vilkår som er mindre gunstige for leieren enn de som følger av bestemmelsene i loven.

Etter ikrafttreddelsen av husleieloven kan både utleier og leietaker kreve at det enten avtales eller fastsettes en leie i samsvar med husleielovens kapittel 4. Men det kan ikke kreves en

---

<sup>57</sup> Etter en husleieøkning på 20 prosent.

<sup>58</sup> Kilde: privat. Disse tallene er fra boligbygg sin rapport og prisene er fra 3. kvartal 2007. Forutsetningen for den siste utregningen for husleien for en ikke regulert bolig i 2008, vil være en konstant husleie ut året.

<sup>59</sup> Husleieloven § 1-1.

leie som overstiger den høyeste lovlige leie etter husleiereguleringsloven.<sup>60</sup> Det betyr at det alminnelige leieprisvernet i husleieloven § 4-1 om urimelig leie i forhold til hva som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår, gjelder.

Videre kan hver av partene kreve leien endret uten oppsigelse av leieforholdet dersom endringen ikke tilsvarer mer enn endringen i konsumprisindeksen i tiden etter siste leiefastsetting.<sup>61</sup> Fra siste leiefastsetting må det ha gått minst ett år. Med hjemmel i husleiereguleringsloven<sup>62</sup> har Kongen ved Arbeids- og administrasjonsdepartementet 12. november 2001 blitt gitt kompetanse til å fastsette en årlig leieøkning pr. år på 10 til 20 prosent. Konsumprisindeksen har fra 2002 til 2007 steget med 8,3 prosent.<sup>63</sup>

Husleieøkningssprosenten har i denne perioden vært høyere enn konsumprisindeksen og er uten tvil i strid med husleieloven § 1-2 første ledd. Tiltross for at husleieloven er lex posterior sammenlignet med husleiereguleringsloven må husleielovens § 4-2 anses som en deklarasjonsbestemmelse i forhold til husleiereguleringsloven § 4a. Skulle husleieloven § 4-2 jfr. § 1-2 første ledd tolkes i samsvar med ordlyden, vil tolkning være i strid med formålet med avviklingen av husleiereguleringsloven og de årlige husleieøkningssprosentene. Slik setter husleiereguleringsloven rammer ved bruken av husleieloven på regulerte husrom.

Gjengs leie etter husleieloven § 4-3, kan først kreves etter opphevelsen av husleiereguleringsloven 1. januar 2010, selv om det er kortere tid enn to år og seks måneder siden leien ble endret.<sup>64</sup>

---

<sup>60</sup> Husleiereguleringsloven § 4a.

<sup>61</sup> Husleieloven § 4-2.

<sup>62</sup> [lov av 7. juli 1967 nr. 13](#) om husleieregulering m.v. for boliger §7 , kgl.res. av 28. november 1986 nr. 2110 og kgl.res. av 17. desember 1997

<sup>63</sup>

[http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbyggprosent20osloprosent20kfprosent20\(BBY\)/Intemettprosent20\(BBY\)/Dokumenter/markedsleie\\_3kvtartal\\_2007.ppt#14](http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbyggprosent20osloprosent20kfprosent20(BBY)/Intemettprosent20(BBY)/Dokumenter/markedsleie_3kvtartal_2007.ppt#14)

<sup>64</sup> Husleiereguleringsloven § 4a tredje punktum.

#### 4.5 Høyest lovlig leie etter husleiereguleringsloven § 4

Utgangspunktet for leien er den fastsatte leiepris i husleieavtalen. Hva som har vært høyeste lovlig leie før husleiereguleringsloven ble vedtatt å oppheve, avhenger av tidspunktet for inngåelsen av husleieavtalen. Husleiereguleringsloven gir ingen spesifikk hovedregel for hva som er å anse som høyeste lovlig leie til enhver tid, men sier bare det ikke er lov til å ta, kreve eller avtale høyere vederlag enn høyeste lovlig leie.<sup>65</sup> Videre skiller husleiereguleringsloven § 5 mellom boliger utleid før og etter 30. juni 1982. Felles for dem begge er inkluderingen av offentlige avgifter, eiendomsskatt, festeavgift etc. i hva som er å anse som høyeste lovlig leie.

For boliger leid ut før 30. juni 1982 var den høyeste lovlig leie den leie som gjaldt på avtaletidspunktet.

For boliger leid ut etter 30. juni 1982 var den høyeste lovlig leie, den leien som ble fastsatt av Husleienemnda. Denne leien varierte i forhold hva som var gjengs leie for tilsvarende boliger, bygget i samme tidsperiode og i samme geografiske avgrenset område. Forhold som beliggenhet, vedlikehold etc., skulle også tas til etterretning ved avgjørelsen for hva som var å anse som høyeste lovlig leie.<sup>66</sup>

#### 4.6 Retten til å fastsette leiestopp etter husleieloven § 4-6

Med bakgrunn i tallene i kapittel 4.3, frykter utleierne bruken av husleieloven § 4-6, hvor kongen, herunder regjeringen, har blitt gitt hjemmel til å fastsette leiestopp, maksimalsatser for husleie og hjemmel til å gi forskrifter om hva som skal regnes som gjengs leie.

Forskriften er til dags dato ikke benyttet. Men paragrafen utgjør for enkelte utleiere en trussel mot deres muligheter til å oppnå gjengs leie. Etter forarbeidene forutsettes det at husleieloven § 4-6 bare benyttes unntaksvis og i situasjoner som nærmest på betraktes som en type "force majeure", herunder krig eller naturkatastrofer. Bestemmelsen skal i henhold

---

<sup>65</sup> Husleiereguleringsloven § 4.

<sup>66</sup> Husleiereguleringsloven § 5 jfr. § 6 annet og tredje ledd.

til forarbeidene bare kunne benyttes i et begrenset tidsrom og ikke som et virkemiddel i den alminnelige pris- eller konjunkturpolitikken. Paragrafen gir ikke hjemmel for å innføre en varig husleieregulering av den art som i dag er hjemlet i husleiereguleringslovens kapittel II.<sup>67</sup>

---

<sup>67</sup> Se NOU 1993 nr. 4 s. 135 og Leie av lokaler s. 235.

## 5 Retten til husleieøkning i h. h. til husleieloven etter 2010.

### 5.1 Når har utleier rett til å øke husleien?

Hovedregelen for leieøkning etter husleieloven § 13-2 for tidsbestemte leieavtaler inngått før lovens ikrafttredelse er: Husleielovens regler gjelder fra utløpet av den lengste oppsigelsesfristen, regnet fra lovens ikrafttredelse.

For å finne ut hva som er den lengste oppsigelsesfristen, må man se på husleiekontrakten. I følge mine private kilder ligger deres oppsigelsesfrister mellom 3 måneder. Dette vil etter husleielovens regler medføre at husleielovens regler gjelder fra 3 måneder etter husleielovens ikrafttredelse som var 1. januar 2000. Med andre ord, kunne en husleiekontrakt hvor det var en kontraktfestet rett til husleieøkning ikke gjøres gjeldende før neste husleieøkning som etter Fornyings- og administrasjonsdepartementet først kunne økes 1. januar hvert år, frem til opphevelsen av husleiereguleringsloven 1. januar 2010.

### 5.2 Hva har utleier rett til å øke til?

I den ti år lange overgangsperioden blir høyeste lovlige og årlige husleieøkningssprosent fastsatt av Fornyings- og administrasjonsdepartementets.<sup>68</sup>

Etter ti års overgangsperioden, herunder ved opphevelsen av husleiereguleringsloven 1. januar 2010 kan utleier bare kreve gjengs leie og ikke markedsleie etter husleieloven § 4-3, selv om begge definisjonene angir leieprisenivået på et gitt tidspunkt. Gjengs leie, vil med andre ord bli den nye høyeste lovlige leie utleier kan kreve. Årsaken til utleier bare kan kreve gjengs leie og ikke markedsleie, ligger i prisforskjellen mellom de to definisjonene. Markedsleie er det som er «vanligst» ved ny utleie, her er det derimot snakk om et vedvarende leieforhold. Leien skal således ikke være urimelig.<sup>69</sup>

---

<sup>68</sup> Se tabell ovenfor, for å se utviklingen og diskusjonene i del 4.

<sup>69</sup> Husleieloven § 4-1 jfr. avtl. § 36.



### 5.2.1 Gjengs leie

Med ”gjengs leie” forstås et representativt gjennomsnitt av leien i alle etablerte leieforhold av lignende karakter og på lignende vilkår i samme området i forhold til hva som er å anse som vanlig eller alminnelig.<sup>70</sup> Gjengs leie atskiller seg fra markedsleie, dvs. den leie som til enhver tid kan oppnås for sammenlignbare husrom på sammenlignbare husleieavtlevilkår, se ”Markedsleie” nedenfor. Gjengs leie er lite konjunkturavhengig, og vil i et stigende leiemarked ligge lavere enn markedsleien, og høyere enn markedsprisen i et synkende leiemarked.

Gjengs leie er som tidligere nevnt et prisformat, noe som forutsetter at en må bringe på det rene hva som er å anse som vanlig leie i sammenlignbare leieforhold i samme geografiske område, både med hensyn til størrelse, standard, beliggenhet, husleieavtalens utforming etc. Dette tilsier at tidsubestemte og tidsbestemte leiekontrakter ikke kan sammenlignes, da leieavtalene gir ulike rettigheter og plikter. Utregningen av gjengs leie omfatter alle leieforhold, både nyetablerte og langvarige. Dette ble slått fast i RG 1992 side 1021 hvor retten slo fast at utleiers krav på leie ble sammenliknet med leie i løpende leieforhold<sup>71</sup> som med ny utleie.<sup>72</sup>

Med bakgrunn i alle leieforholdene, skal en finne frem til den gjennomsnittlige husleien i de etablerte leieforhold. Dette er en skjønsmessig vurdering, da svært få husrom er identiske med hensyn til beskaffenhet, beliggenhet, husleieavtaleforhold etc. Leietakers forbedringer av husrommet skal således ikke medtas i leieverdien.<sup>73</sup>

Tidspunktet for hva som er gjengs leie kan ha betydning for husleiens størrelse. Etter husleielovens § 4-3 første ledd, er det relevante tidspunktet «iverksettelsestidspunktet», det vil si seks måneder etter at krav om leieendring ble fremsatt. Ved vurderingen skal

---

<sup>70</sup> NOU 1993:4 s. 134 og Boligrett av Wyller s. 227.

<sup>71</sup> Husleielov av 1999 § 4-3

<sup>72</sup> Husleielov av 1999 § 3-1.

<sup>73</sup> Husleieloven § 4-3 første ledd.

leieforhold inngått etter krav om leieendring ble framsatt, tas med. I forarbeidene<sup>74</sup> er det uttrykkelig klargjort, at dersom det skjer en fastsettelse av gjengs leie etter «iverksettelsestidspunktet», skal leieforhold inngått etter iverksettelsestidspunktet og kravet om fastsettelse av gjengs leie, ikke vektlegges i forhold til hva som er å anse som gjengs leie. Dette for å unngå trenering fra en av partene til hennes eller hans gunst.

### 5.2.2 Markedsleie

Som tidligere nevnt er markedsleie det som ”vanligvis” oppnås ved ny utleie.

Leiefastsettelsen skjer ved at leietaker tar stilling til om han vil akseptere leien. Aksepteres ikke leien, vil det heller ikke bli inngått noen leieavtale.

I definisjonen ”markedsleie” ligger den summen potensielle leietakere uten tilknytning eller interesse til utleieobjektet er villig til å betale. Det er leie som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet som er avgjørende. Dersom det etter avtaleinngåelsen melder seg spørsmål om ulovlig leie, skal man se bort fra svingninger i markedet i tiden etter avtaleinngåelsen. I motsetning til avtalelovens § 36, er det ikke tillatt å revidere en husleieavtale etter husleieloven § 4-1 grunnet senere inntrådte forhold. Det er markedsleien på det tidspunktet husleieavtalen ble inngått på som skal legges til grunn.

Det avgjørende er hva som oppnås ved ny utleie av ”liknende husrom” på ”liknende avtalevilkår”. To husrom er sjelden like, momenter som husrommets størrelse, standard, beliggenhet etc. må derfor vektlegges. I forhold til ”liknende avtalevilkår” er det store individuelle forskjell som kan påvirke leienivået i forskjellige retninger, avhengig om utleier har vidtgående plikter overfor leietaker. Vidtgående plikter for utleier tilsier en høyere markedsleie, mens vidtgående plikter for leietaker tilsier en lavere markedsleie. Alle kontraktsvilkår i husleieavtalen vil med andre ord være relevant ved denne vurderingen. Når alle disse vilkårene og momentene er vurdert, vil resultatet være markedsleien på avtaletidspunktet var for husrommet.

---

<sup>74</sup> NOU 1993:4 s. 134.

### 5.3 Revisjon som følge av «urimelig» leie etter husleieloven § 4-1?

Det følger av husleieloven § 4-1 at det ikke lovlig kan avtales en leie som er urimelig i forhold til det som ”vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”. Leien skal med andre ord vurderes opp mot markedsleien.

Bestemmelsen er i henhold til husleieloven § 1-2, ufravikelig. Men bestemmelsen setter bare forbud mot avtaler om urimelig høy leie ved ny utleie. Urimeleg lav leie reguleres derimot ikke av bestemmelsen.

Når det skal vurderes om en husleieavtale skal reguleres eller ikke, må det først tas stilling til hva leietaker betaler for sin bruksrett. Dernest må det tas stilling til hva som er markedsleie. Vurderingstemaet blir så om den avtalte leie i ikke-uvesentlig grad overstiger markedsleien.<sup>75</sup> Det er således ikke tilstrekkelig og konstantere at den avtalte leie ikke er i samsvar med markedsleien. For at leien skal være ulovlig etter husleieloven § 4-1, ble det i Rt. 1987 side 1386 lagt til grunn at en overpris på 10 prosent i forhold til markedsleien, klart innebar et for lite avvik til å si at leien var urimeleg. Denne dommen gjaldt næringsleieforhold, men det ble i avgjørelsen inntatt en reservasjon for boligleieforhold. Sverre Ellenes og Line A. Parelius mener i sin bok ”Husleieavtaler” på side 59, at et avvik på 15-20 prosent antagelig i et boligleieforhold vil være tilstrekkelig til at bestemmelsen kommer til anvendelse. Jeg vil ikke gå nærmere inn på diskusjonen for definisjonen av hva som kan anses som avtalt leie. Men skulle markedsleien endre seg i leieavtalens løpetid, kan leien ikke nedsettes etter husleieloven § 4-1, i motsetning til den gamle husleieloven av 1939 § 35.

### 5.4 Revisjon som følge av indeksreguleringen etter husleieloven § 4-2

Uten oppsigelse av leieforholdet kan hver av partene kreve leien endret, men ikke mer enn endringen i konsumprisindeksen<sup>76</sup> i tiden etter siste leiefasetting. Endringen kan tidligst iverksettes ett år etter siste leiefastsetting ble satt i verk. Parten som krever leien endret må gi skriftlig varsel med minst en måneds frist før endringen kan settes i verk. Å kreve

---

<sup>75</sup> NOU 1993:4 s. 131, venstre spalte.

<sup>76</sup> Konsumprisindeksen er en levekostnadsindeks

revisjon tilsvarende indeksreguleringen, vil for utleier tidligst være gunstig i 2011, etter tilpassing av regulert leie til gjengs leie etter husleieloven § 4-3. Skulle indeksen, etter tilpassing til gjengs leie 1. januar 2010 synke med mindre enn 10 prosent, vil bruken av tilpassing etter indeksreguleringen være gunstig for leietaker, da domstolen i Rt. 1987 side 1386 uttalte at avvik på 10 prosent ikke kunne anses som urimelig.

### 5.5 Vilkår for oppregulering av husleien til gjengs leie etter husleieloven § 4-3.

For å kunne kreve gjengs leie etter husleieloven § 4-3 er det tre vilkår som må være oppfylt. For det første må leieforholdet ha vart i mer enn to år og seks måneder uten annen leieendring enn konsumprisreguleringen etter § 4-2, før krav om endring til gjengs leie blir fremsatt. Krav om *”leieforhold”* medfører i forhold til oppgavens tidsubestemte leiekontrakter, ingen problemer. Når det kommer til kravet om *”uten andre leieendringer enn konsumprisindeksen”*, gjelder dette ikke husleieregulerte kontrakter, hvorav Fornyings- og administrasjonsdepartementet i den ti år lange overgangsperioden fastsetter en årlig husleieøkning, som er høyere enn den årlige konsumprisindeksen, se tabell ovenfor. Årsaken til dette, finner man i husleiereguleringslovens § 4a. Huseiernes landsforbund tok opp dette spørsmålet med Kommunaldepartementet som innledningsvis svarte med; *”... husleiereguleringsloven i § 4a har en spesialhjemmel som sier at i husleieregulerte leieforhold som omfattes av husleieloven, kan hver av partene kreve gjengs leie avtalt eller fastsatt, selv om det er kortere tid enn to år og seks måneder siden leien ble endret.”*<sup>77</sup>

Skulle vilkåret om to år og seks måneder gjelde tidsubestemte kontrakter, kunne dette ført til to ulike resultater. Enten at utleier i to år og seks måneder, pluss kravet om seks måneders varsel, totalt 3 år, før 1. januar 2010 ikke kunne øke husleien i takt med Fornyings- og administrasjonsdepartementets årlige fastsatte husleieøkningprosent. Noe som ville vært i strid med formålet til den årlige husleieøkningen, og overgangen fra regulert leie, til gjengs leie, vil blitt tilsvarende større. Eller, dersom utleier benyttet seg av Fornyings- og administrasjonsdepartementets årlige husleieøkningprosent frem til 1.

---

<sup>77</sup> <http://www.huseierne.no/Husleieregulering/>

januar 2010, måtte vente to år og seks måneder, pluss de 6 månedene med varsel, totalt 3 år til, før han kunne kreve gjengs leie. Noe som vil være til gunst for leietaker, men til ugunst for utleier og som igjen ville være en utsettelse av leieforhøyelsen og i strid med formålet med den ti år lange leieøkingsperioden.

Når Kommunaldepartementet skriver at hver av partene kan ”kreve” gjengs leie ”avtalt”. Betyr det i realiteten, at det er utleier som kommer til å kreve en høyere leieinntekt, da de fleste leietagere ønsker å betale minst mulig. Utleier kan i sitt krav gi en betinget oppsigelsestid, dersom leietaker ikke aksepterer leieøkelsen. Det kan spørres om leieøkning av denne sorten kan kalles ”avtale”, herunder falle inn under definisjonen en rettslig bindende avtale; hvor to eller flere parter frivillig stifter rettigheter og plikter for dem.<sup>78</sup> Tradisjonelt vil en avtale bestå av et tilbud som besvares med en aksept. Kjentegnet til en rettslig bindende avtale, er at den kan gjennomføres ved domstolenes hjelp. Om en leieøkning med betinget oppsigelsestid i en løpende kontrakt kan sies å være et nytt tilbud<sup>79</sup> som frivillig aksepteres, er i seg selv tvilsomt, da alternativet er å flytte. Samtidig har leietakeren valget mellom å flytte eller akseptere den nye husleien. Ved å bli boende, aksepterer leietakeren stilltiende den nye leien. Definisjonen for hva som er å anse som ”frivillig”, i lys av leietakers andre potensielle muligheter er for seg selv et eget diskusjonstema. Dette vil jeg komme noe tilbake til under diskusjonen vedrørende avtaleloven § 36.

Men husleiereguleringsloven § 4a gjelder ikke uten begrensninger. Av leieforhøyelsen, kan utleier bare kreve husleiereguleringslovens høyeste lovlig leie.<sup>80</sup>

Ved husleiereguleringslovens opphevelse 1.januar 2010, vil begrensningen i husleiereguleringsloven § 4a falle bort, og utleier kan kreve gjengs leie.<sup>81</sup>

---

<sup>78</sup> Jusleksikon

<sup>79</sup> ...eller et pressmiddel for å endre eksisterende husleie

<sup>80</sup> Se tidligere diskusjoner.

<sup>81</sup> Se diskusjon i kapittel 5.2.1.

For det andre må krav om regulering fremsettes skriftlig minst seks måneder før endringen kan tre i kraft,<sup>82</sup> og tidligst ett år etter at siste endring av husleien ble iverksatt. For tidsbestemte husleiekontrakter vil dette tilsi et skriftlig krav minst seks måneder før 1. januar 2010, altså senest 30. juni 2009. Økte utleier husleien med den fastsatte husleieøkingsprosent 1. januar 2009, vil krav om tilpasning til gjengs leie ikke medføre noen problemer.

Men det finnes en begrensning til. 1.januar 2010 gjelder ikke lenger husleiereguleringsloven. Departementet skriver:

”1. januar 2010 bortfaller husleiereguleringsloven, herunder den spesielle hjemmelen i § 4a for å fastsette gjengs leie til andre tider enn det som følger av husleielovens alminnelige regler, jf. husleiereguleringslovens § 29a og Kgl.res. 26. mars 1999 nr. 248. **Krav om endring av husleien etter dette tidspunktet må derfor skje i samsvar med de vanlige reglene om endring av husleien etter husleieloven §§ 4-2 og 4-3.**”<sup>83</sup>

Dette betyr at en utleier som venter til etter 30. juni 2009 eller til husleiereguleringsloven er opphevet, må vente minst to år og seks måneder fra siste gang leien ble regulert med mer enn konsumprisindeksen, før krav om gjengs leie. Deretter kommer fristen på 6 måneder før gjengs leie kan kreves. 3 år til sammen.

Da de fleste utleiere har krevd de årlige husleieøkningene, sist fra 1. januar 2009. Vil det i de fleste tilfeller tilsi at utleier må vente til 2012 før gjengs leie kan iverksettes.

For det tredje må kravet være skriftlig.

---

<sup>82</sup> jfr. husleieloven § 4-3 annet ledd

<sup>83</sup> <http://www.huseierne.no/Husleieregulering/>

### 5.5.1 Kravet om skriftelighet

For tidsubestemt husleiekontrakter som i vårt tilfelle vil det for de fleste husleiekontrakter medføre en vesentlig leieendring, dette gjør behovet for en klarlagt og skriftlig varsel stort. Varselet bør inneholde et estimert husleiebeløp som kan komme til å bli krevd. Leietaker må få tid til å innrette seg i forhold til om han ønsker å fortsette leieforholdet til den estimerte justerte husleie eller om han ønsker å avslutte leieforholdet for å finne seg et nytt husrom til en rimeligere pris. Kravet om seks måneders skriftlig varsel må også ses i forhold til den frist leietaker har til å si opp leieforholdet, hvorav han kan bli holdt ansvarlig for husleien i oppsigelsesperioden, men uten å kunne bli holdt ansvarlig for den nye justerte husleien, herunder gjengs leie. Det er her viktig å understreke, at hva som er å anse som gjengs leie, som nevnt ovenfor, først kan bli fastsatt på iverksettingstidspunktet. Et skriftlig varsel om husleieøkning til gjengs pris, kan derfor bare inneholde en estimert husleie basert på hva gjengs leie på det tidspunkt varselet fremsettes antas å ligge på. Men det finnes ingen krav om at varselet skal eller bør inneholde en estimasjon av hva gjengs leie på iverksettingstidspunktet vil være, da leieprisnivået for gjengs leie vil være ukjent når krav om tilpasning til gjengs leie fremsettes.

Ønsker leietaker ikke å akseptere den nye husleien, må han innen rimelig tid informere utleier om dette. Ved uenighet mellom utleier og leietaker kan hver av partene etter husleieloven § 12-2 første ledd kreve husleien fastsatt av en habil takstnemnd. Ønsker ikke partene å akseptere takstnemndens avgjørelse kan saken etter tredje ledd bringes inn for tingretten ved stevning innen to måneder etter partene har mottatt takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse. Dette viser viktigheten ved å gi leietaker en estimasjon i forhold til hva den nye husleien kan komme til å bli. Havner tvisten i rettssystemet, vil det ta mer enn seks måneder før en avgjørelse besluttet. Tingrettens kjennelse, kan påkjæres innen fjorten dager. Fortsetter tvisten etter 1. januar 2010, og tingretten gir utleier medhold, kan leietaker bli holdt ansvarlig for den omtvistede leien fra og med 1. januar. I tillegg kommer saksomkostningene og leien i oppsigelsestiden. Gir tingretten leietaker medhold, kan leietaker bare være ansvarlig for den omtvistede leie mellom betalt leie og leie fastsatt av tingretten.

## 6 Revisjonsmulighetene og bruken av flere regelsett på samme faktiske forhold.

### 6.1 introduksjon

I del 6, ønsker jeg å ta et kort tilbakeblikk og se på mulighetene for revisjon før endringen av avtaleloven 31. mai 1918 § 36. Formålet med denne innføringen er å vise hvorfor husleien i dag, er lavere enn gjengs leie.

Årsaken til at jeg har valgt å ta med avtaleloven § 36 i tillegg til husleieloven § 4-1 i del 4 og 5, er at det ikke er noe prinsipielt i veien for at flere regelsett kan komme til anvendelse på samme faktiske forhold. Spørsmålet ved bruk av flere regelsett på samme faktiske forhold, er om vi kan nedsette en leie som er lovlig etter husleieloven § 4-1, § 4-2 og § 4-3 med hjemmel i avtaleloven § 36?

### 6.2 Revisjonsmuligheten etter husleieloven av 16. Juni 1939 § 35, § 36 og avtaleloven § 36.

Etter § 35 i husleieloven av 16. Juni 1939, kunne retten etter krav fra en leietaker<sup>84</sup> sette ned leien til et beløp som etter rettens frie skjønn var å anse som ”rimelig” i forhold til verdien av det omstridte husrom. Husleieloven av 1939 § 35 gav bare grunnlag for revisjon gjennom hele leieperioden dersom forholdene utviklet seg urimelig i leierens disfavør. Skulle leien bli ansett som urimelig, måtte det foreligge et misforhold mellom leien og leieobjektets verdi. Ved fastsettelsen av leien, skulle retten ta hensyn til eiendommen, husrommets beliggenhet, vedlikehold etc. Selv om retten skulle sammenlikne den omstridte leien med markedsleien for lignende leieforhold i tilsvarende strøk, betydde ikke datidens bruk av definisjonen ”markedsleie”, det den gjør i dag. I dag, har vi et klart skille mellom definisjonene ”markedsleie” og ”gjengs leie”. ”Markedsleien” skulle fastsettes ut fra hva et balansert leiemarked var villig å betale for et tilsvarende leieobjekt og hva som ble betalt.

---

<sup>84</sup> ...eller den som helt eller delvis betalte husleien



At enkelte var villig til å betale mer, skulle ikke tas med i sammenligningsgrunnlaget. Disse argumentene er i dag, like aktuelle.

Skulle den ”faktiske markedisleien” være sammenligningsgrunnlaget etter § 35, ble det forutsatt, at det ikke var knapphet på husrom.

Haken ved § 35 i forhold til husleiereguleringsloven av 7. Juli 1967 var § 30. Etter § 30 i lov av 7. Juli 1967 om regulering av leie, kunne søksmål etter § 35 i lov av 16. Juni 1939 om husleie, ikke reises om leie av husrom som er gjenstand for regulering etter kapittel II, i husleiereguleringsloven.<sup>85</sup>

Etter husleiereguleringsloven § 15, er det husleienemndene som skal treffe avgjørelser om husleienes størrelser. Skulle domstolene kunne sette til side husleienemndens avgjørelser, ville dette være uheldig bl.a. i forhold til hensynene om forutberegnelighet og effektivitet.

§ 36 i lov av 16. Juni 1939 om husleie ble opphevet ved lov av 4. mars 1983 nr. 4 i forbindelse med endring av avtaleloven av 31. mai 1918 § 36. Husleieloven av 1939 § 36 fastsatte at domstolene kunne kjenne ”åpenbar ubillige” vilkår i leieavtalen ugyldig. I dag er det etter avtaleloven § 36 tilstrekkelig at vilkårene vil virke urimelige. Vilrårene for å sette til side hele eller deler av leieavtalen har blitt mildere etter avtaleloven § 36 enn de var etter husleieloven av 1939 § 36.<sup>86</sup>

I dag dekkes revisjonsbehovet i leieperioden av husleielov av 1999 § 4-2 indeksregulering og § 4-3 gjengs leie.<sup>87</sup>

### 6.3 Bruken av flere regelsett på samme faktiske forhold

Selv om revisjonsbehovet gjennom leieperioden blir fanget opp av husleieloven av 1999, innskrenker det ikke bruken av avtaleloven § 36 sitt rettslige virkeområde på boligutleie.

---

<sup>85</sup> Husleiereguleringsloven av 1967 § 14 og § 15.

<sup>86</sup> Husleieloven med rettspraksis og kommentarer s. 142 – 153.

<sup>87</sup> Se kapittel 5.4 og 5.5.

Spørsmålet blir om det er mulig å sette ned en leie som er lovlig etter husleieloven § 4-1, § 4-2 og § 4-3 med hjemmel i avtaleloven § 36?

### 6.3.1 Motstrid, rettskildeprinsipper, tolkning og harmoni.

Prinsipielt, er det ikke i veien for å anvende flere regelsett på samme faktiske forhold, så lenge konsekvensene ved bruken ikke strider mot hverandre, også kalt motstrid. At regelsettene inneholder ulike regler ved vektleggingen av de reelle hensynene, er i seg selv ikke nok til å konstantere motstrid. Skal motstrid foreligge, må regelsettene komme til motstridene resultater. Selv om dette er hovedregelen finnes det unntak. Regelsettene kan komme til ulike resultater grunnet regelsettene ulike regler for å vektlegge de reelle hensynene.

For å finne frem til hvilke kilder det er tillatt å hente argumenter fra, når man skal løse rettsspørsmål av en slik art, og hvilken vekt argumentene skal ha innbyrdes, må man ta i bruk rettskildeprinsippene. Rettskildeprinsippene gir en viss veiledning om hvilke argumenter som kan utledes av rettskildefaktorene, herunder lovtekster, forarbeider, formålsbetraktninger, dommer, rettsoppfatninger/juridisk teori, reelle hensyn<sup>88</sup> m.v. og samordningen av dem. Selv i dag, er de fleste rettskildeprinsippene uskrevne. Domstolene bruker de mest som retningslinjer, for hvilke momenter som kan eller skal tas i betraktning ved løsningen av de rettslige spørsmålene. Domsavgjørelsene gir ikke noe fullstendig bilde av hva domstolene har vektlagt som relevante<sup>89</sup> rettskilder i den enkelte sak. Årsaken til domstolenes unnlattelse, kan ligge i selve harmoneringsprosessen<sup>90</sup>, ved vektleggingen av de ulike argumentene. En avveining av rettskildefaktorene er ofte skjønnsmessig, og rettsbildet varierer fra sak til sak. Som regel er det mer enn to argumenter som skal veies mot hverandre.<sup>91</sup>

---

<sup>88</sup> Vurderinger av hva som er rettferdig, rimelig og formålstjenelig.

<sup>89</sup> Det som er tillatt å ta i betraktning

<sup>90</sup> Slutninger trekkes fra de enkelte rettskildefaktorene

<sup>91</sup> Eckhoff, Torstein. Rettskildelære. 5 utg. 2001 v/ Jan E. Helgesen. Kap.1.

Skal man tolke to rettsregler som gjelder på samme rettsfakta, men hvor rettsfølgene er ulike, kan alle rettskildedefaktorer tjene som hjelpemiddel. Man kan velge å tolke husleieloven av 1999 sin ordlyd utvidende, slik at urimelighetsvurderingen gis tilsvarende innhold som avtaleloven § 36. Å tolke avtaleloven § 36 innskrenkende, vil være i strid med rettsregelens rettsfaktaside, da de nevnte momentene i rettsregelen i h. h. til forarbeidene er relevante og ikke skal anses som uttømmende. Ellers kan de fleste tolkningsargumenter tenkes påberopt til støtte for en innskrenkende tolkning.

Da rettsreglenes bestemmelser er av en slik art, at de ikke kan anses som uforenelige. Vil man i slike tilfeller, vanligvis skape harmoni ved å tolke den ene rettsregelen utvidende eller analogisk.<sup>92</sup> Uskrevne normer som saklighet og rimelighet kan supplere en slik tolkning, men likebehandling av leietakere og utleier vil trekke i motsatt retning. Det kan argumenteres at den omstridte leilighet er en vare, som ingen skal kunne få billigere enn allmennheten grunnet sosiale og økonomiske behov. Det kan tales om et rettferdighetshensyn og ønske om konsekvens og enkelthet i rettssystemet. Like tilfeller skal behandles likt. Å tolke en rettsregel utvidende eller analogsikk, dreier seg bare om gradforskjeller. Det er i stor utstrekning de samme hensynene som gjør seg gjeldende. Selv om legalitetsprinsippet tilsier at begge rettsreglene får anvendelse på gjeldende juridisk område, kan motargumentet mot utvidende tolkning av husleieloven, være at man derved griper inn i et område som allerede dekkes av avtaleloven § 36. På den andre side, kan det argumenteres med, at de ulike rettsreglene ikke logisk motstrider hverandre, når hovedformålet er å justere en leie som er urimelig.

Anvendt på husleielovens aktuelle rettsregler og avtaleloven § 36, kan man si at husleielovens regler er *lex specialis* og *lex posterior*, og av den grunn bør tillegges større vekt enn avtaleloven § 36. På den andre siden inneholder avtaleloven § 36 subjektive hensyn av en slik art, at de utgjør noen av de mest grunnleggende behovene for hva det

---

<sup>92</sup> Utvidende tolkning; Når man anvender en bestemmelse på et forhold som forholdsvis ligger nær opp til ordlyden. Analogis tolkning; Når man anvender den på forhold som ligger fjernere.

norske folk anser som en rettførdig avgjørelse. Avtaleloven § 36 i sin vurdering av hva som er å anse som ”urimelig” vektlegger med det flere moment enn det husleieloven gjør.

Ved å se på den historiske utviklingen fra bruken av husleieloven av 1939 § 35 og § 36, til husleieloven § 4-2, § 4-3 og avtaleloven § 36, er det ingen tvil om at husleieloven § 36 ble opphevet til fordel for endringene i avtaleloven § 36 ved lov av 4. mars 1983 nr. 3. Det at avtaleloven § 36 ble en mildere bestemmelse enn den gamle husleieloven og ble ”flyttet” fra husleieloven av 1939 til avtaleloven, kan ikke sies å ha hatt noen betydning for virkeområdet til avtaleloven § 36 på leieavtaler.<sup>93</sup> At det i 1999 ble vedtatt en ny husleielov, hvor både leietaker og utleier kunne kreve husleien justert etter konsumprisindeksen og gjengs leie, var en positiv utvikling for utleier, da den gamle husleieloven av 1939 § 35 bare gav domstolene rett til å sette ned leien. Behovet for en paragraf tilsvarende avtaleloven § 36 i husleieloven av 1999 forelå ikke, da virkeområdet for avtaleloven § 36 også dekker regulering av husleie.

Ser vi på praksisen til domstolene, avslo retten i Rt.1994 side 38 et krav om nedsettelse av leien etter avtaleloven § 36 for forretningslokaler pga markedssvikt. I dette tilfellet ble leien årlig indeksregulert. Leietaker var profesjonell og det dreide seg ikke om de samme sosiale hensyn som ved boligleie. Leieavtalen var således tidsbegrenset. Men dommen uttrykte at den vektla en boligtafers sosiale behov, særskilt ved tidsubegrensede leieavtaler sterkere enn profesjonelle tidsbegrensede leieavtaler. Det er med andre ord ingen grunn for ikke å anse en husleie som er lovlig etter husleieloven 1999 § 4-2 og § 4-3 som urimelig etter avtaleloven § 36, med bakgrunn i leiekontraktens art, og leietakers sosiale og økonomiske behov.

---

<sup>93</sup> Avtaleloven § 1 og § 41.

## 7 Regulering av gjengs leie grunnet urimelighet etter avtaleloven § 36

### 7.1 Introduksjon

Avtaleloven § 36 er antakelig en av de mest kjente paragrafene i norsk rett. De fleste leietakere som får husleien forhøyet kan føle den nye husleien som urimelig og ønske en ny fastsettelse av en uavhengig takstnemnd. Dette er årsaken til et nærmere ettersyn av virkeområdet til avtalelovens § 36 på regulering av leien etter opphevelsen av husleiereguleringen.

Av systematiske grunner vil kapittelet om partenes stilling bli delt i to.

Kapittel 7.5.2.1 til kapittel 7.5.2.3 vil omhandle leietakerne.

Kapittel 7.5.2.4 til kapittel 7.5.2.6 vil omhandle utleierne.

Eventuelle tredjemenn, vil ikke bli tatt med.

### 7.2 Avtaleloven § 36 og irregulær utvikling<sup>94</sup>

Utgangspunktet for avtaler, er avtalefrihet og formfrihet. Hovedregelen innen kontraktsretten er prinsippet om at avtaler skal holdes.<sup>95</sup> Selv avtaler med et urimelig innhold skal som hovedregel oppfylles. Selv om avtaleloven § 36 åpner for revisjon pga irregulær utvikling, innebærer imidlertid ikke at det er fritt frem for å kreve revisjon. I norsk rett må det regnes som et grunnprinsipp, at en inngår avtaler for egen risiko.

I det norske samfunnet er det bred politisk enighet blant befolkningen at kontraktsrettslige regler har et sosialt aspekt. Rent prinsipielt er det behov for kontraktrettslige regler som bl.a. den preseptoriske avtaleloven § 36, for å beskytte underlegne kontraktparter.

Husleieloven derimot, er en lov som langt på vei regulerer den alminnelige avtalefriheten mellom utleier og leietaker, med det formål å beskytte den svake part. Avtaleloven § 36

---

<sup>94</sup> Irregulær utvikling nevnes her, da rettsområdet til avtaleloven § 36 dekker irregulær utvikling.

Temaet går nærmere inn på i kapittel 7.5

<sup>95</sup> NL 5-1-2.

retter seg i første rekke mot styrkeforholdet mellom partene. Men den er ikke bare en ugyldighetsregel som retter seg mot mangler ved tilblivelsen, men også mangler ved innholdet. Avtaleloven § 36 er en ugyldighetsregel som legger vekt på forholdene ved avtalens inngåelse og urimelighet på grunn av etterfølgende forhold. Bestemmelsen kan med det sies å omfatte de klassiske kontraktsrettslige reglene om irregulær utvikling. Til tross for at Høyesterett i Rt. 1999 side 922 bygde på at de ulovfestede reglene om irregulær utvikling ikke kunne anses opphevet ved avtaleloven § 36, men at de to regelsettene måtte anses for å bestå side om side.<sup>96</sup> Retten til revisjon pga irregulær utvikling ble slått fast i praksis i de to plenumsdommene Rt. 1988 side 276 og Rt. 1988 side 295.<sup>97</sup> I Rt. 1990 side 500 på side 507 ble det uttalt at avtaleloven § 36 måtte brukes med forsiktighet når det gjaldt etterfølgende forhold.

Avtaleloven § 36 inneholder en rimelighetsstandard, hvor rimeligheten av den enkelte avtale eller avtalevilkår skal vurderes. Dette er bl.a. fremhevet både i forarbeidene, teori og rettspraksis.<sup>98</sup> Lovgiver har i forhold til avtaleloven § 36 overlatt til domstolene å foreta den skjønnsmessige vurderingen om avtalen eller avtalevilkåret har et urimelig innhold. Lovtekst, forarbeider, rettspraksis og teori har gitt retningslinjer for bedømmelsen av de ulike momentene som skal tillegges relevans (gyldighet) og ulik vekt (tyngde) som vurderingspremisser. Hvis husleien skal justeres, skal retten finne frem til det som kan regnes som rimelig og ikke finne frem til det som ligger like opp under urimelighetsterskelen. En differanse på 10 prosent må derfor anses som akseptabelt.<sup>99</sup> Vurderingsmomentene kan ikke angis uttømmende, da de konstant vil være i forandring i forhold til bedømmelsen.

---

<sup>96</sup> Hov, Jo, s89-90.

<sup>97</sup> Sannsynligvis gir avtaleloven § 36 en videre adgang til revisjon grunnet irregulær utvikling enn det forutsetningslæren ville gitt grunnlag til.

<sup>98</sup> Se Rt. 1988 s. 276 Røstaddommen og Rt. 1990 s. 500 Periscopusdommen.

<sup>99</sup> Leie av lokaler s. 221.

Ved bruk av avtaleloven § 36 må domstolen først ta stilling til om vilkårene for lemping er til stede, ved å bringe kontraktens innhold på det rene gjennom tolkningsreglene. Ved leieøkningen, vil den enkleste ugyldighetsregelen være påberopelsen av forutsetningssvikt, herunder irregulær utvikling. Domstolene vil måtte foreta en tolkning om forutsetningen, i lys av alle forhold tatt i betraktning, kan sies å inngå som en del av husleieavtalen. Det er først hvis domstolene etter å ha foretatt en klargjøring av husleieavtalens innhold og den fortsatt finner at avtalen kan sies å ha et urimelig innhold, at avtaleloven § 36 som en ugyldighets- eller lempingsregel kan tas i bruk. Men grunnet hovedregelen i NL 5-1-2, om avtaler skal holdes, skal det tungtveiende grunner for å oppnå avtalerevisjon. Formålet med tolkningen er å trekke grensen for hva som er å anse som avtalebrudd. I Rt. 1990 side 284 på side 296 uttalte flertallet,<sup>100</sup> at avtalelovens § 36 skal brukes med varsomhet. Kravet for revisjon etter avtaleloven § 36 eller irregulær utvikling er en forrykning av balansen i avtaleforholdet.<sup>101</sup> Skjevheten må til slutt, være av en slik størrelse og art, at det er riktig å rette på den.<sup>102</sup>

### 7.3 Gjelder avtaleloven § 36 for tidsubestemte leiekontrakter.

Avtaleloven av 1918 nr. 4. 31. mai § 36 gjelder alle avtaler og avtalevilkår i formuerettens område<sup>103</sup> hvor partene har forpliktet seg overfor hverandre, uten begrensninger i forhold til partsforholdet. Men forholdet mellom avtaleloven § 36 og andre mer spesialiserte ugyldighetsregler som prisvernet i husleieloven § 4-1, vil ugyldighetsregler grunnet lex specialis-prinsippet i rettskildelæren ha forrang. Men ofte kan det være en smakssak om man ønsker å anvende avtaleloven § 36 i stedet for eller i tillegg til husleieloven § 4-1, dersom forholdene ligger slik til rette at ugyldighetsreglene kommer til anvendelse. § 36 vil derimot være mer anvendelig i forhold til hvilke reelle hensyn som skal tas til etterretning og er mer anvendelig for den parten som påstår seg å ha fått en urimelig husleie, da § 36

---

<sup>100</sup> 9-8 stemmer.

<sup>101</sup> Force majeure, tas ikke med da økning av leien ikke er en begivenhet utenfor leietakers kontroll.

<sup>102</sup> Obligasjonsrett av Hagstrøm Viggo. s. 242-245.

<sup>103</sup> Avtaleloven § 41.

bare krever en sannsynliggjøring for at husleieavtalens innhold, herunder husleien er urimelig.

#### 7.4 Urimehghetsvurderingen etter avtaleloven § 36

Woxholt skriver i sin bok om avtalerett,<sup>104</sup> at det ved vurderingen for hva som er å anse som urimelig etter § 36 er tre viktige utgangspunkt for urimehghetsbedømmelsen.

”For det første: Det er det samlede *resultat* av kontrakten og de utfyllende rettsregler som gjelder for kontraktsforholdet som utgjør skjønnstemaet.” Spørsmålet er om sluttresultatet forårsaker tap eller ulemper av en slik art, at de for en av partene av den grunn vil virke urimelig å gjøre kontrakten gjeldende. Det avgjørende vil være om kontrakten i sin helhet gir uttrykk for en urimelig fordeling av rettigheter, plikter og risiko. Kontraktsvilkår skal i henhold til norsk rett tolkes slik, at det tilstrebes et resultat som fremtrer som rimelig og fornuftig. Rimelighetstolkningen vil avhenge av partenes stilling og kontraktsforholdets art.<sup>105</sup>

For det annet: skal vurderingen om urimehghet foreligger først gjøres gjeldende ved oppfyllellesstadiet. For leiekontrakter vil dette bety forfallsdatoen for betaling av husleien. I Rt. 1988 s. 276 på s. 287 sier retten at det omstridte avtalevilkåret må vurderes ut fra dagens situasjon, hvor langt dette prinsippet strekker seg kan diskuteres.

”For det tredje: Den *målestokk* som skal legges til grunn i urimehghetsvurderingen skal reflektere rettsoppfatningen på det tidspunkt kontraktsvilkåret gjøres gjeldende.” Herunder samfunnets normer for hva som er rett og galt. Ved bedømmelsen for hva som er å anse som en rettferdig løsnng, kan man velge mellom den mer objektive linje som gir mer forutberegnelighet eller de rene rettferds- og rimelighetsbetraktningene som åpner for skjønn.

Spørsmålet blir om leieøkning til gjengs leie som et senere inntråd forhold etter avtaleloven § 36 og ulovfestet rett vil virke urimelig å gjøre gjeldende.

---

<sup>104</sup> Avtalerett s. 352-354

<sup>105</sup> Obligasjonsrett. 2. opplag 2003. Hagstrøm, Viggo.



## 7.5 Kan leieøkning gjengs leie som et senere inntrådt forhold etter avtaleloven § 36 og ulovfestet rett virke urimelig å gjøre gjeldende?

Vurderingen av hva som kan anses som urimelig vil hensynet til sikkerhet og forutberegnlighet i kontraktsforholdet ha stor betydning. Det må være en klar forskjell mellom de faktiske virkningene av kontraktsvilkårene og det som kan anses som en rimelig løsning.

Det må tas hensyn til om det vil virke urimelig å gjøre husleieavtalen gjeldene på grunn av utviklingen i avtaleforholdet, herunder leieøkning til gjengs leie i tiden mellom inngåelsen av avtalens og oppfyllelsen. Disse forholdene gjør seg særlig gjeldende i langvarige kontraktsforhold. Det at en avtale er langsiktig, kan gjøre det vanskelig for en part å forutberegne dets konsekvenser. At en avtale er langsiktig, vil derfor kunne innebære at den anses urimelig etter avtaleloven § 36. Men det at en avtale er langsiktig, kan også være urimelig i seg selv. Men i Rt. 1995 side 1333 la imidlertid Høyesterett til grunn at en uoppsigelig leieavtale ikke kunne settes til side etter avtaleloven § 36. Og i Rt. 1993 side 1497 på side 1499 uttalte en at ved urimelighetsvurderingen ikke kunne ta hensyn til svingninger på boligmarkedet.

I forhold til de ulovfestede reglene om bristende forutsetninger vil det bare foreligge en bristende forutsetning hvis avviket fra det normale var uventet og vesentlig. Løftemottaker herunder leietaker, må også kunnet innse at forutsetningen var synbar og vesentlig for løftegiveren, herunder utleier. Det har vært presumert at løftegiverens forutsetninger er hans egen risiko. For å finne ut av, om leieøkning til gjengs leie er urimelig etter avtaleloven § 36 stiller paragrafen opp flere momenter som det skal tas hensyn til, bl.a. avtalens innhold, partenes stilling, forholdene ved avtalens inngåelse, senere inntrådte forhold og omstendighetene for øvrig. Alle disse momentene vil etter alminnelig rettskildelære bli kalt reelle hensyn.

### 7.5.1 Avtalens innhold

Tidligere forutsatte jeg utleiers rett, til å øke husleien i husleieavtalen.

Avtalens innhold, vil ved urimelighetsvurderingen mellom ytelsen av rettigheter og plikter være utgangspunktet. Det er først når balansen mellom rettighetene og pliktene blir forskyvet, at vi snakker om urimelighet. Avtalevilkår som ikke er å anse som veletablerte og allment praktiserte, vil lettere kunne bli ansett som byrdefulle. Domstolene vil således være mer tilbøyelig til lemping, dersom den svake part er uprofesjonell. Innholdet til en husleiekontrakt skal alltid bedømmes ut fra sine særtrekk, når det fremmes krav om revisjon, se Rt. 1988 side. 295<sup>106</sup> og Rt. 2004 side 1588<sup>107</sup> varighet, avtalens gjenværende tid og gjenværende tid til partenes muligheter for revisjon gjennom andre lover, vil også være elementer i vurderingen.<sup>108</sup>

Ingen av de avtalene utleierne lot meg få tilgang til var tilnærmet like. Leieavtalene var inngått med flere års i mellom. Kontraktene var således skrevet av ulike personer, da bygårdene hadde gått i arv. Samfunnets behov, i forhold til lovverket, hadde i løpet av disse årene forandret seg. Leietakernes største byrde i lys av deres leietid, må være den avtalefestede retten til generelt innvendig vedlikehold av kraner, lysbrytere, kontakter etc. således deres plikt til å vaske trappen ca 2 ganger i måneden. Ut over dette var den kontraktfestede hovedplikten å betale avtalt leie hver måned.

### 7.5.2 Partenes stilling

Med ”*partenes stilling*”, siktes det i første rekke til å gi grunnlag for revisjon der den ene avtaleparten står i en underlegen stilling. I Rt. 1988 side 295<sup>109</sup> sondres det mellom kontrakter som dekker forretningsmessige forhold hvor det kan være særlig grunn til å la hver av partene bære risikoen for sine forutsetninger og kontrakter utenfor forretningsforhold. I Rt. 2003 side 806 på side 815 ble det uttalt at lemping krever sterke

---

<sup>106</sup> Skjelsvikdommen

<sup>107</sup> Avtale om omplassering av arbeidstaker. Avtalens

<sup>108</sup> Dette ble slått fast i Rt. 1988 side 295, se side. 302.

<sup>109</sup> Røstaddommen

grunner. Terskelen for hva som er å anse som relevante momenter i vurderingen, er høy.<sup>110</sup> I avtaler mellom private, hvor ingen av partene er profesjonelle, vil det i sin alminnelighet ikke være tale om svake eller sterke parter. Løsningen må søkes i en konkret vurdering mellom behovet for forutberegnelighet og hensynet til konkret rimelighet. Formuleringen ”partenes stilling” må i en slik vurdering anses for å være vid, herunder omfatte forhold som en løftemottager verken kjente til eller burde ha kjent til på avtaletidspunktet. Det er altså ingen vilkår om ond tro for løftemottageren. Likevel vil det at løftemottager ikke kan bebreides, som regel trekke i retning av at revisjon etter avtaleloven § 36 ikke kan komme på tale. Og selv om en part egentlig ikke kan sies å ha opptrådt klanderverdig, kan det at han burde ha opptrådt annerledes tale mot lemping.<sup>111</sup>

#### 7.5.2.1 Leietakerne

Takket være kvantitative og kvalitative gode undersøkelser gjort av Norges Byggforskningsinstitutt fra 1992 og NIBR fra 2007 har vi i dag god oversikt over hvem som i 1992 og i 2007 bodde i de husleieregulerte boligene, og deres inntekter.

#### 7.5.2.2 Hvilke aldersgrupper er det som bor i husleieregulerte boliger?

Gjennomsnittlig alder for beboerne var i henhold til Norges Byggforskningsinstitutt fra 1992, lav. Aldersgruppen 20-29 år var overrepresentert i forhold til befolkningen i Oslo totalt. Mange av beboerne var studenter. For øvrig var leieboerne aldersmessig fordelt omtrent som normalt for resten av Oslo. Studentene utgjorde mesteparten av de uten arbeid med 22 prosent, i likhet med eldre pensjonister. De yrkesaktive utgjorde hele 55 prosent av leieboerne. Men hele 42 prosent av leieboerne, hadde en botid på kun 2 år. 7 prosent av husholdningene hadde flyttet inn før 1950.<sup>112</sup>

---

<sup>110</sup> Se uttalelse i Rt. 2003 side 1132 avsnitt 46 og Rt. 1998 side 1980, på side 1987.

<sup>111</sup> Avtalerett. Woxholt s. 367-372.

<sup>112</sup> NIBR 2007 nr. 21 s. 24 og NOU 1993 nr. 4 s.214.

NIBR 2007 nr. 21 utførte sin egen leieboerundersøkelse, hvorav 205 leieboere besvarte et spørreskjema. 205 besvarte skjemaer fra et anslag av 3 500, kan i statistisk forstand, ikke sies å være et representativt utvalg. Vi vet heller ikke om de besvarte skjemaene, kan anslås å være et tilfeldig utvalg. Men NIBR, hevder at funnene av deres resultater, som kan sammenliknes med andre kilder, viser stor grad av sammenfall. Likeledes vil de ikke avvise mulige systematiske skjevheter og de viser varsomhet med å trekke slutninger for samtlige regulerte leieforhold med basis i undersøkelsenes funn.<sup>113</sup>

Funnene viste at beboerne i husleieregulerte boliger har en høy gjennomsnittsalder på 63 år. Tabell 4.1 viste at aldersgruppen 60 til 69 år var høyest representert med 27,5 prosent, etterfulgt av aldersgruppen 50 til 59 år med 19,7 prosent etterfulgt av aldersgruppene 70 til 79 år, og 80 til 95 år, med 17,6 prosent. Hele 82 prosent er 50 år eller eldre og 42 prosent av respondensene hadde nådd pensjonsalder på 67 år.

### 7.5.2.3 Inntektsnivå for de ulike aldersgruppene

Gjennom spørreundersøkelsen gjort av Norsk Byggforskningsinstitutt i 1992, viste at studentene hadde en gjennomsnittlig bruttoinntekt i 1991 på kr. 56 000,-<sup>114</sup> Tilsvarende tall for pensjonistene var kr. 86 000,- For gruppen i heldagslønnen arbeid, var gjennomsnittlig årslønn i 1991 kr. 179 000 pr. person. Gjennomsnittlig inntekt for alle de ulike aldersgruppene i de regulerte boligene lå under tidligere oppgitte gjennomsnittstall for resten av landet. Men undersøkelsens konklusjon, viste at beboerne i de regulerte boligene ikke var en ensartet gruppe med dårlig økonomi. Beboerne var en sammensatt gruppe når det gjaldt inntekt og alder.<sup>115</sup>

Utvalget i NOU 1993 nr. 4 s. 53 peker på at det alltid vil finnes grupper som ikke ved egen hjelp vil være i stand til å dekke de mest grunnleggende boligbehov på markedes vilkår. Det vises til at i mange andre land finnes det en skjermet boligsektor hvor leiene kan holdes

---

<sup>113</sup> NIBR 2007 nr. 21 punkt 4.

<sup>114</sup> Utenom studielån.

<sup>115</sup> <http://www.stortinget.no/inno/1998/pdf/inno-199899-043.pdf> s.14 punkt.5.2.

lavere enn markedsleien, og hvor det ikke stilles krav om normal forrentning av den kapital som er lagt ned i boligene. Utvalget mener at det også hos oss finnes behov for slike rimelige boliger av nøktern, men forsvarlig standard, helst i offentlig eie eller organisert i «allmenntyttige» foretak. Utvalget viser til at mulighetene for å etablere ordninger for rimelige boliger i offentlig eller privat regi utredes. Som eksempel kan vi i dag vise til utbyggingen av Bjørvika, hvor staten har stilt flere krav til utbygger, bl.a. et visst antall rimelige boliger.<sup>116</sup>

#### 7.5.2.4 Utleierne

Kapitlene om utleierne, har bydd på flere utfordringer. Det største problemet har vært å finne frem til utleiere med regulerte boliger. Det finnes ingen tilsvarende undersøkelser, som de gjort av Norges Byggforskningsinstitutt fra 1992 og NIBR fra 2007. Kapitlene er med det, svært kortfattet, og er ensidig basert på private kilder. Tallene kan med andre ord ikke danne grunnlag for statiske beregninger eller gi et kvantitativt representativt utvalg for de resterende utleierne.

#### 7.5.2.5 Hvilke aldersgrupper er det som eier de husleieregulerte boligene?

De utleierne som lot seg intervju, var alle, unntatt en, pensjonister. Utleierne bestod av personer fra 61 til 73 år.

#### 7.5.2.6 Inntektsnivå for utleierne

Dette kapitlet er grunnet utleierens ønske om privatliv, ikke gjennomførbart. Men utleierne gjorde det klart, at inntektene fra utleiene ikke alltid var tilstrekkelig til å dekke de nødvendige utgiftene ved driften av bygårdene. Personlig inntekt fra annet arbeid, har til tider vært nødvendig.

---

<sup>116</sup> <http://www.friheten.no/iriks/2003/08/bjorv.html>

### 7.5.3 Leieforholdets forutsetninger og formål

Leierens forutsetninger og hans formål med leiekontraktens inngåelse kan få betydning for forholdets senere bedømmelse, herunder den alminnelige lære om kontraktsforutsetninger, hvor ikke alle kontraktsforutsetninger som tidligere nevnt har rettslig relevans.

Kontraktsforutsetningene må ha kommet eksplisitt til uttrykk helst gjennom en skriftlig husleiekontrakt. Som nevnt ovenfor, er det i dag vanskelig å bevise hva som ble muntlig avtalt i forhold til berettigede forventninger, herunder forutsetningen for leieforholdet.

### 7.5.4 Forholdene ved avtalens inngåelse og senere inntrådte forhold

De tidsubestemte leiekontraktene har i følge NIBR 2007 en gjennomsnittlig botid på 30 år og 40 år for de som har nådd pensjonsalderen, i følge mine private kilder er disse tallene på henholdsvis 51,5 år og 68,33 år.<sup>117</sup> Årsaken til det høye gjennomsnittet, kommer av at leilighetene har gått i arv fra foreldre til barn og bytter.<sup>118</sup> Når det er så lenge siden leiekontraktene ble inngått, vil den faktiske bakgrunnen for leieavtalen – det som har foregått mellom partene før avtaleinngåelsen bli vanskelig å dokumentere. Den faktiske begrunnelsen vil ved streng objektiv eller en skjønsmessig og subjektiv tolkning av husleieavtalen kunne ha betydning for hva partenes felles forståelse var, der hvor avtalen åpner for flere mulige tolkningsalternativer. I følge mine private kilder, som har 7 utleide leiligheter, hvorav 6 er husleieregulerte, er nesten alle husleiekontraktene inngått etter forordningen av 17. desember 1915 trådte i kraft og prisstoppet i 1939. Bare en husleiekontrakt ble inngått etter opphevelsen av husleiereguleringen mellom 1935 til prisstoppet i 1939.

Motivene ved inngåelsen av husleiekontrakten, da husrommene er regulert til bolig er utvilsomt boligformål. Om husleien på avtaletidspunktet var en synbar og relevant forutsetning for inngåelsen av det spesifikke husrom er usikkert da husleien i lengre tid hadde vært frosset. Etter dette tidspunkt ble husleien ved kontraktinngåelsen fastsatt av

---

<sup>117</sup> Disse kildene ønsker å være anonyme.

<sup>118</sup> Husleielov av 1939 § 32a

Husleienemnda. Det ble først i 1964 gitt adgang til leieforhøyelse, og bare dersom Husleienemnda fant at leieinntektene ikke var tilstrekkelige til å dekke utgiftene til nødvendig vedlikehold.<sup>119</sup> I henhold til mine private kilder, ble de resterende husleiekontrakter inngått etter 1964. Men selv etter dette, var husleien for de husrom som ble rammet av husleiereguleringen lavere enn for de husrom som ikke ble rammet. Selv om leietaker etter 1964 måtte sies å ha vært klar over utleiers muligheter til leieforhøyelse, måtte behovet for leieforhøyelse etter disse vilkårene kunne dokumenteres og ble derfor sjeldent brukt.

Ved tolkning av de gamle husleiekontraktene vil det være vanskelig å ta i bruk den subjektive forutsetningslæren. Etter så mange år, er det vanskelig å vite hva som var de subjektive forutsetningene til både leietaker og utleier, herunder om leietaker i fremtiden skulle kunne fragå sitt løfte i forhold til leiesummen, dersom han på avtaletidspunktet hadde visst at husleien en dag ville tilsvare gjengs leie eller om et slikt forbehold ville ha blitt akseptert av løftemottageren, herunder utleier. Om utleier har fremkalt en motiverende feiltro hos leietaker, eller leietaker burde ha skjønt muligheten for en fremtidig potensiell leieforhøyelse er uviss. Den subjektive forutsetningslæren vil lett føre til betydelig usikkerhet, da det er partenes hypotetiske vilje som blir avgjørende for relevansspørsmålet. Grunnet tidsperspektivet, vil de samme momentene også gjelde i forhold til den objektive forutsetningslæren. Hvorav konsekvensene i utgangspunktet bare vil føre til at forpliktelsen bortfaller eller blir modifisert, med virkning for fremtiden.<sup>120</sup> Hagstrøm skriver således i sin obligasjonsrett, at man tradisjonelt ikke har villet anerkjenne at forutsetningslæren gir hjemmel for å endre pliktene i et kontraktsforhold.<sup>121</sup> Et slikt tradisjonelt synspunkt støttes av Sveriges Högsta Domstol i NJA 1989 s. 614.

---

<sup>119</sup> Bent Liisberg s.25- 28 Husleieregulering.

<sup>120</sup> Også kalt ex nunc.

<sup>121</sup> Obligasjonsrett s. 250.

I Rt. 1999 s. 922<sup>122</sup> mente flertallet at avtaleloven § 36 ikke har erstattet reglene om  
bristende forutsetninger,<sup>123</sup> da det ikke prinsipielt er noe i veien for at flere regelsett kan  
komme til anvendelse på samme faktiske forhold. Bristende forutsetninger vil hovedsakelig  
bety at forholdene har utviklet seg på en slik uforutsett måte fra det tidspunktet  
husleiekontrakten ble inngått til avtalen, herunder husleien skal betales. Kravet er at en  
leieforhøyelse gjør det urimelig vanskelig eller umulig å oppfylle avtalen.

For at bristende forutsetninger som en sedvanerettsregel skal kunne komme til anvendelse  
er det 4 vilkår som må være oppfylt.

For det første; husleien, herunder retten til husleieøkning må ha vært motiverende for  
løftgiver, herunder utleier.

For det andre: retten til husleieøkning må ha vært et relevant motiv, altså det må være  
rimelig å ta hensyn til retten til husleieøkning.

For det tredje og fjerde: retten til husleieøkning må ha vært vesentlig og synbar for  
løftemottakeren, herunder leietaker, hvis den annen part forstod eller burde forstått at denne  
forutsetningen var motiverende for ham.

Det kan spørres om både utleierne og leietakerne ved inngåelsen av husleiekontraktene  
hadde en forutsetning, basert på de samfunnsøkonomiske og sosiale sidene om hva som var  
å anse som rimelig og alminnelig husleie. Således om de hadde forventninger som kunne  
sies å være berettigede i forhold til datidens og nåtidens husleiejusteringer.

For de benevnte leietakerne, hadde alle, unntatt av en leietaker inngått leiekontrakt i en  
tidsperiode hvor husleien var regulert. Det kan spørres om disse leietakerne hadde en  
forventning som var berettiget til en lavere husleie enn gjengs leie så lenge  
husleiekontrakten varte.

---

<sup>122</sup> Flytebrudommen

<sup>123</sup> Bristende forutsetninger er en irregulær utvikling i tidsrommet etter avtaleinngåelsen og  
oppfyllesestidspunktene i samsvar med kontrakten.



På den andre siden, forteller en av utleierne at bygården ble av hans morfar kjøpt i 1927 etter husleiereguleringsloven ble vedtatt og gradvis avvikles fra 1926. Det kan spørres om dagens utleiers morfar hadde en forventning om han, hans barn eller barnebarn, i 1927 skulle få ta husleiepriser i samsvar med gjengs leie en gang i fremtiden. Således om denne forventningen var berettiget og om han burde ha tatt forholdsregler ved en eventuell utsettelse av lovens avvikling, herunder fortsettelse av loven. Eller at husleiereguleringsloven på nytt ville inntreffe. Noe som skjedde etter 2. verdenskrig. Men hvem kunne i 1927 forutsatt en ny verdenskrig?

Så bør utleier bære risikoen for manglende opplysninger?

Er verken utleier eller leietaker å bebreides, taler dette mot en justering av leien.

Manglende opplysninger om muligheten for justering av leien til gjengs leie kan grunnet den historiske utviklingen på rettsområdet, herunder partenes sakkunnskap og stilling, ikke anses som en unnløstelse av å gi opplysninger. Dette er opplysninger leietaker på avtaletidspunktet ikke kunne regne med å få, da opplysningsplikten ikke omfatter forventninger om utviklingen i fremtiden. En slik ”unnløstelse” kan derfor ikke anses som et relevant moment i vurderingen, selv om en økning av husleien på 25 - 50 prosent er å anse som vesentlig. Utgangspunktet om partenes risiko for egne forventninger og forutsetninger i norsk rett, bør følges. Denne diskusjonen vil jeg her avslutte, da den faller innunder avtalelovens § 33.<sup>124</sup>

En slik diskusjon, vil måtte bli tatt i forhold til hver enkelt husleiekontrakt. I forhold til leiekontraktenes varighet på utleier og leietakers side, vil det være stor usikkerhet i forhold til hva som ble muntlig avtalt på avtaletidspunktet i forhold til forventninger og berettiget forventninger. Årsaken til de lange kontraktstidene er som tidligere nevnt, arv og bytte.<sup>125</sup> Men på utleiers side har utleieleilighetene for mange skiftet eier, enten ved arv eller salg.

---

<sup>124</sup> Obligasjonsrett. 2. opplag 2003. Hagstrøm, Viggo. S. 123-142.

<sup>125</sup> Overdragelse mot en god slump penger under bordet, mot rimelige boliger var ikke uvanlig i følge mine private kilder.

Det kan således diskuteres hvor beskyttelsesverdig utleiere som ikke har eid husrommet. Dette er en svært vanskelig diskusjon, og vil derfor ikke bli diskutert videre.

### 7.5.5 Omstendighetene for øvrig.

”*Omstendighetene for øvrig*” omfatter språklig sett absolutt alt. Hva slags rettsområde det er tale om, vil også få betydning for hva som er å anse som relevant. Avtaler som husleieavtaler regulerer forhold som er i stor betydning for leietaker. Men som tidligere nevnt, begrenses avtalefriheten i stor grad av husleielovens ufravikelige regler. På et slikt rettsforhold som husleieretten, vil en kanskje være mer åpen for en revisjon i favør av leietaker. Dette synspunktet kom vagt frem i Rt. 1990 s. 500 på s. 509.<sup>126</sup>

#### 7.5.5.1 Utleierne argumenterer

Utleierne mener det er på tide å oppheve husleiereguleringen og viser til forskjellsbehandlingen mellom utleie fra private og fra stat eller kommune. Uten særskilt begrunnelse i forarbeidene ble utleie fra stat og kommune unntatt de strenge bestemmelsene i husleiereguleringsloven. Bakgrunnen for dette var at man antok at det ved utleie fra statlig eller kommunale organer var mulig å ha kontroll med leien på en annen måte enn ved særskilt husleieregulering.<sup>127</sup>

Mange av de regulerte boligene har understandard og ligger i sentrale bystrøk. De siste husleieøkningprosentene før opphevelsen av husleiereguleringsloven ble vedtatt var 1. januar 1993. Da kunne utleierne øke husleien med 2 prosent og med ytterligere 2 prosent 1. januar 1997.

I Ot.prp.nr. 82 1997-1998 kapittel 8.5 viste politikerne til leietakere som tidligere hadde hatt mulighet til å overdra leiekontrakten til nye leiere, for betaling. Prisen var gjerne vært

---

<sup>126</sup> Periscopus-dommen.

<sup>127</sup> Innst.O.nr.59 1995-1996 komiteens merknader.

fastsatt som differansen mellom regulert leie og markedsleie for gjenstående leietid. Politikerne mener det er usannsynlig at disse kontraktene har blitt overført til eldre økonomiske svakstilte. Utleierne mener dette er ukorrekt. Da flere av overdragelsene fant sted, var ikke de nye leietakerne ”eldre”, men etablerte personer med god økonomi. Slike bytter strider likeledes i mot påstandene om utleiers rett til å velge leietakere. Til tross for at gjennomsnittlig botid i henhold til tidligere undersøkelser er 30 år, var det i henhold til mine private kilder 51, 5 år. Utleierne føler seg videre provosert av Norges Leierboerforbund utsagn i forarbeidene. Her blir det uttalt at dagens regelverk ikke er til hinder for gårdeiere å utføre både vedlikehold og modernisering. Dette er en påstand utleierne stiller seg uforstående til. Vedlikehold og modernisering krever kapital, en kapital som bare kan oppnås ved lån. Bankene på sin side, ønsker en stabil inntekt som kan dekke lån og renter. Dette er inntekter utleierne jeg har intervjuet, ikke makter å oppnå med husleiereguleringsloven.

De intervjuede utleierne mener selv at husleiereguleringsloven kunne ha fungert dersom utleierne fikk dekt sine utgifter til administrasjon, vedlikehold, fornyelser og dekning for kapitalutgifter og et rimelig utbytte av investeringene sine. Slike utgifter har ikke husleiereguleringsloven kunnet dekke og det har med andre ord skjedd en langsom forslumming av bygårdene.

Utleierne mener leietakernes argument mot opphevelsen grunnet manglende støtteordninger for å sikre alternative boliger, oppleves som dypt urettferdig. Er det rettferdig at en liten gruppe utleiere skal fungere som sosialapparat ved siden av det offentlige, bare fordi enkelte leietakere ønsker å bo i husrom, de ikke har økonomi til. Utleierne viser til at alle leiere av boliger som er underlagt husleiereguleringslovens kapittel II, har rett til bostøtte dersom de oppfyller forskriftens krav til husholdstype og inntekstnivå.<sup>128</sup>

---

<sup>128</sup> <http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/regpubl/otprp/19971998/Otprp-nr-82-1997-98-/8/5.html?id=304653>

Utleierne kritiserer leietakernes forventninger om regulerte boliger som en sikker og stabil ordning. Om dette var tankegangen til dagens pensjonister, skal man ikke se bort fra, men hva med utleierne? En slik tankegang vil tilsi at dagens pensjonister før pensjonisttilværelsen nøytt svært godt av reguleringen og antakelig hadde mer å rutte med, etter de ordinære utgiftene var betalt sett i lys av bruttoinntekten. Utleierne argumenterer med, at leietakerne på dette tidspunktet burde ha spart seg opp kapital, sammenliknet med boligkjøpere som nedbetaler et lån over flere år. Samtidig kan det konkluderes med at en stor gruppe av leietakerne i leierboerundersøkelsen til NIBR vil tåle en oppjustering av leien til gjengs leie. Og en del av denne gruppen oppgav at de ikke ville ha problemer med å skaffe seg et nytt husrom.<sup>129</sup>

Når man ser på tidsperspektivet leietaker har føyd over husrommet, mener utleier det generelle innvendige vedlikeholdet og oppgraderingene av husrommet er leietakers ansvar. Det kan ikke være meningen at utleier skal holde husrommet moderne og oppgradert til enhver tid. Leietaker leide husrommet i den tilstand det befant seg i ved overtakelsen. Utleier mener han bare er ansvarlig for å holde leiligheten i forskriftsmessig forstand etter lover og forskrifter. Han kan ikke bli holdt ansvarlig for at tapeter, kjøkkeninnredninger og baderomsinnredninger går ut av stil, så lenge det er i god stand.<sup>130</sup>

Helt til slutt viser utleierne til det generelle likhetsprinsippet mellom etablerte leieforhold og nye leietakere, som ble slått fast i Rt. 1987 side 1386. Leietakere med et etablert leieforhold har ikke krav på rimeligere leie enn nye leietakere.

Det er heller ikke utleiers ansvar når leietaker ikke makter å betale gjengs leie.

Et annet viktig moment er leietakers egeninnsats for å skaffe seg alternativ bolig. I Ot.prp. 82 1997-98 s. 102 høyre spalte uttaltes det at det må forventes at leier begynner å se seg om

---

<sup>129</sup> NIBR-rapporten 2007 s. 88-89.

<sup>130</sup> NIBR rapporten 2007 s. 74 og 61-63.

etter et annet sted å bo dersom han ikke lenger har økonomisk råd til å bli boende. Situasjonen på boligmarkedet bør derfor ikke få betydning for utleiers rett til gjengs leie. Husleien er årsaken til utleie av husrommet. Utleier vil alltid ha utgifter av en gitt størrelse som skal dekkes av husleien, samt ønske om en viss avkastning. Utleier har kanskje lånfinansiert husrommet ved kjøpet eller senere oppussing, og er avhengig av en viss leieinntekt for å dekke renter og avdrag.<sup>131</sup>

#### 7.5.5.2 Leietakerne argumenterer

De eldre og økonomiske svakerestilte leietakerne viser til den urimelighet ved forhøyelsen av utleien medfører. De økonomiske konsekvensene vil bli svært alvorlige for alle hushold med en brutto årsinntekt på under kr. 200.000,- Å bli stående uten bolig, er en reell fare for leietaker dersom han ikke makter å betale gjengs leie. Leietaker viser til utkastelsessaker. Der står leietaker sterkt dersom det er grunn til å tro at leietaker vil bli stående uten bolig.<sup>132</sup> Situasjonen på boligmarkedet vil derfor få stor betydning for leietakers mulighet for anskaffelse av tilsvarende husrom av tilsvarende størrelse og standard, til tilsvarende betingelser som i det eksisterende husrommet.

I følge FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter, artikkel 11, er retten til bolig en grunnleggende rettighet for det enkelte individ.<sup>133 134</sup>

Det er like ille om alle de rike eller alle de fattige samles ett sted. Byen trenger mangfoldet og blandingen. Det ville være ille om de med svak økonomi skal utestenges fra attraktive områder i byen. Man burde hatt stor mulighet til å bosette seg der man helst vil bo.<sup>135</sup>

Bostøtten for en husstand med inntil 2 personer er det øvre taket for bostøtten for tiden

---

<sup>131</sup> Husleieavtaler s. 55 av Sverre Ellenes og Line A. Parelius 2004.

<sup>132</sup> Ot.prp. 82 1997-1998 s. 102 høyre spalte.

<sup>133</sup> Konvensjonen ble gjort til norsk lov 21. mai 1999 nr. 30, for å styrke menneskerettighetenes stilling innen norsk rett.

<sup>134</sup> Husleieavtaler 2004 s. 24 av Sverre Ellenes og Line A. Parelius 2004.

<sup>135</sup> <http://www.friheten.no/iriks/2003/08/bjorv.html>

på ca. kr. 50.000 pr. år.<sup>136</sup> Betaler leietakeren i dag kr. 5.000,- pr. måned for 100 kvm på Frogner, kan en risikere at husleien etter opphevelsen av husleiereguleringsloven stiger til kr. 15.000,-<sup>137</sup> Dette er en økning på kr. 120.000,- i året.

Flere av leieboerne, særlig de eldste leieboerne, sa i spørreundersøkelsene i NIBR-rapporten at de hadde regnet tidsubestemt leiekontrakter underlagt regulering som en svært sikker og stabil ordning. De fleste av dem har aldri vært sosial eller økonomisk vanskeligstilte. De hadde vært i lønnet arbeid mesteparten av livet sitt. De hadde aldri vært tvunget til å leie, men kunne ha kjøpt seg en leilighet på et eller annet tidspunkt i livet. Å oppsøke sosialkontoret og be om bostøtte, vil for mange leietakere som tidligere har klart seg økonomisk bra, oppfattes som sosialt degraderende. Dagens leietakere under 50, mener selv at de får nytte godt av den regulerte husleien så lenge som mulig.<sup>138</sup>

Flere av leietakerne viser til generelt vedlikehold og investeringer i husrommet. De argumenterer med at utleier bør betale tilbake noen av de pengene leietakerne har investert i oppgraderinger og moderniseringer av husrommet, dersom utleier skal kunne kreve gjengs leie. 35 prosent av dem som oppgav at husrommet hadde blitt omfattende rehabilitert, oppgav at de selv hadde betalt for det. I undersøkelsen gjort på vegne av NIBR kom det frem at flere av leietakerne hadde investert opptil flere hundre tusen kroner. De fleste av investeringene ble gjort før Stortinget besluttet å oppheve reguleringen og de årlige prosentøkningene startet. I spørreundersøkelsen uttalte leietakerne at dette var investeringer de ikke ville ha gjort, dersom de hadde visst at de i fremtiden måtte betale gjengs leie.<sup>139</sup> De eldre leietakerne viser til slutt hvor vanskelig økonomisk og sosialt det er å flytte. Det er ikke lett å forlate det som er kjent, og vanskeligheten for eldre personer å komme seg ut og danne seg et nytt sosialt nettverk.<sup>140</sup>

---

<sup>136</sup> [www.Regjeringen.no](http://www.Regjeringen.no)

<sup>137</sup> Tallene er basert på opplysningene gitt ovenfor.

<sup>138</sup> NIBR 2007 s. 74.

<sup>139</sup> NIBR 2007 s. 74.

<sup>140</sup> NIBR 2007 s. 89-91.

## 8 Rettslige konsekvenser før og nå

Tidligere kunne en utleier bli idømt straff, dersom det var et åpenbart og sterkt mislighold mellom husleien og det som ble ytet. Det vil si at husleiekontrakten medførte en uforholdsmessig berikelse på eierens side og et formuestap på leierens side. Betingelsen for å kunne anvende bestemmelsen var at utleieren utnyttelse av leierens nød, lettsinn, forstandssvakhet eller uerfarehet. Ved dom av Høyesterett 14. desember 1927 s. 1024 ble lovens uttrykk ”nød” ikke bare ansett som økonomisk nød men også ”bolignød”, herunder mangel på husrom på boligmarkedet. (Strl. § 295). Konsekvensen ville som regel blitt at leien eller betingelsene for leien av husrommet ble ansett for ”utilbørlig”. Hva som ble ansett som ”urimelig leie” var på dette tidspunktet var leietidens prisforhold med tillegg av en etter forholdene rimelig fortjeneste. Altså husets anskaffelsespris – tomtepris + byggesum eller for eldre bebyggelse, vanlig omsetningspris – en urimelig fortjeneste etter at eiendommens faste utgifter og en rimelig kapitalrente var dekket.<sup>141</sup>

Etter husleiereguleringsloven av 1967 § 26, er det fremdeles straffbart med forsettlig overtredelse av loven. Differansen mellom betalt leie og høyeste lovlig leie, skal etter § 27 første ledd inndras. Den som har betalt høyere vederlag enn det som er lovlig, kan kreve differansen tilbakebetalt, under forutsetning at han ikke etter forholdene, må anses for i vesentlig grad medansvarlig for overtredelsen.

Rettsvirkningene av at en avtale rammes av § 36 er i dag, angitt i loven. Avtalen kan helt eller delvis settes til side. Utgangspunktet bør være at en mangel ikke får virkning lenger enn den rekker. At avtalen settes til side kan innebære at det skjer en tilbakeføring av ytelsen fra leietaker. Men retten har også frihet til å bestemme at reduksjonen bare skal skje for så vidt angår fremtiden, eller at det settes et skjønnsmessig tak for tilbakeføringen. Forarbeidene til avtaleloven § 36<sup>142</sup> forutsetter ulike reaksjoner. Hvilken reaksjon som velges må bero på en konkret vurdering i det enkelte tilfelle. De vage retningslinjene i forarbeidene overlater i prinsippet til dommeren å bestemme rettsvirkningene. Men

---

<sup>141</sup> Jens Gram. Håndbok i Norsk husleierett. Oslo 1931 s. 118.

<sup>142</sup> Ot.prp. nr. 5 1982-1983.

domstolene må ikke innfortolke virkninger som går lenger enn formålet med ugyldighetsgrunnen tilsier. Domstolene skal velge det tiltaket med minst vidtrekkende reaksjon for å unngå urimelighet.<sup>143</sup>

De rettslige konsekvensene etter husleieloven av 1999 § 4-4 første ledd, er krav om tilbakebetaling av forskjellen mellom det som er betalt og det høyeste lovlige vederlaget. Differansen er å anse som ulovlig leie. Således er rettsvirkningene etter avtaleloven § 36 tilsvarende rettsvirkninger i husleieloven § 4-4 første ledd.

---

<sup>143</sup> Avtalerett. s. 379-380.



## 9 Avslutning

I flere år har utleiere følt seg, hva de kaller diskriminert med hjemmel i husleiereguleringsloven. Husleiereguleringsloven innebærer etter deres mening, en tilfeldig økonomisk fordel for de leierne som klarte å oppnå en regulert bolig.

Husleiereguleringsloven er ikke innrettet på fordeling etter leierens sosiale kjennetegn. De mener husleiereguleringsloven har fratatt dem muligheten til alminnelig og nødvendig vedlikehold. For så å bli hengt ut i media, da deres bygårder forfaller, med påtvunget sikring og oppussing av Oslo kommune.

Leietakerne på sin side, vet at til nå, har de vært heldige. De har kunnet bli boende i husrom, til en lav leie. Det finnes således ingen større urettferdighet, enn likebehandling av alle leietakerne. Men nå skal de betale tilsvarende pris for varen, som resten av markedet må.

For de utleierne jeg kom i kontakt med, vil de antakelig ikke øke husleien til gjengs leie for alle leietakerne. Det langvarige forholdet mellom utleier og leietaker vil slå igjennom ved husleieøkningen i 2010. De leietakerne utleier har et godt forhold til, og som han ønsker å ha boende, men som ikke har råd til å betale gjengs leie, vil få en husleie som er høyere enn i dag, men lav nok, til at de kan bli boende. Leietakerne som ikke har økonomisk kapasitet til å betale gjengs leie eller får økonomisk støtte, vil være avhengig av utleiers velvilje. Bosituasjonen til økonomisk vanskeligstilte leietakere, vil med andre ord, komme ned til utleiers subjektive meninger om leietaker som person. Ingen lov eller moralske ytringer kan nekte en utleier til å øke husleien til gjengsleie.

Samtidig vil vektleggingen av reelle hensyn som en rettferdighetsoppfatning for hva som er innholdsmessig og retteknisk godt, være et individuelt rettsspørsmål. I forhold til husleiereguleringen er det ca. 3.500 berørte leietakere,<sup>144</sup> og bare et fåtall av disse kan få betalingsproblemer. Hvert enkelt tilfelle må derfor behandles særskilt. En slik

---

<sup>144</sup> Antall utleiere er ukjent.

argumentasjon kan være i strid med likevektsrettferdighetsteorien. Når utleier stiller husrommet til leietakers disposisjon, kan det bli ansett som et rettferdighetskrav at leietaker prestere leie, og at det er forholdsmessighet mellom ytelse og motytelse.

Et annet problem er å veie inkommensurable verdier mot hverandre. Å bruke utilitarismen og samfunnsnyttelæren for å brembringe menneskelykke som et felles verdimål. Eller læren om samfunnsnytteten som en felles måleenhet for alle reelle hensyn. Jeg synes neppe at alle reelle hensyn lar seg samle under definisjonen ”samfunnsnytte”. For hva er det som er mest nyttig for samfunnet i Oslo? Å la de økonomiske svakerestilte bli boende. I så fall, hvem skal betale, staten eller utleier? Eller la utleier få ta gjengs leie, fastsatt av en uavhengig takstmann, slik at de eldre bygårdene kan bli rehabilitert, samtidig som noen få leietakere risikerer å måtte flytte?

Dette er problemstillinger som bør løses, men som ikke er relevante i forhold til utleiers rettslige rett til å øke husleien til gjengs leie.

Samtidig, ved å se på både utleiere og leietakere i media, vet jeg nå at det er mange ulike skjebner der ute, som rammes av reguleringen. Men det er ikke alltid de som skriker høyest, som alltid har det dårligst.

Min konklusjon vedrørende dagens husleieregulering, er at det finnes to måter å ødelegge en bygård. Den kjappe, ved bombing eller den mer pinefulle ved husleieregulering.

Ønsker man å lese mer om leietakeres situasjon vil jeg anbefale en rapport av Anne Helset; En annen historie. Om det å bo i Oslo. Samtaler med middelaldrende og eldre leietakere 2005. – bidrag til en revisjon av boligpolitikken – og NIBR-rapporten fra 2007.

## **10 Litteraturliste**

### **Lover**

Avtalelov av 31. mai. 1918. nr. 4

Husleielov av 16. juni 1939 nr. 6.

Husleiereguleringsloven av 7. juli 1967 nr. 13.

Husleielov av 26. mars 1999. nr. 17.

Lom skatt av 26. mars 1999 nr. 14

FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter, artikkel 11,

### **Forarbeider**

Innst.O.nr.59 1995-1996 komiteens merknader

Ot.prp.nr. 82 1997-1998

Ot.prp. nr. 5 1982-1983

NOU 1993 nr. 4

### **Rettsavgjørelser**

Rt. 2004 side 1588 (Avtale om omplassering av arbeidstaker).

Rt. 2003 side 806

Rt. 2003 side 1132

Rt. 1999 side 922 (Flytebru-dommen)

Rt. 1995 side 1333

Rt. 1993 side 1497

Rt. 1990 side 500 (Periscopusdommen)

Sveriges Högsta Domstol i NJA 1989 s. 614

Rt. 1988 side 276 (Røstaddommen)

Rt. 1988 side 295 (Skjelsvikdommen)

Rt. 1987 side 1386

Rt. 1927 s. 1024

RG 1992 side 1021

## **Juridisk teori**

Eckhoff, Torstein. Rettskildelære. femte utg. 2001 v/ Jan E. Helgesen.

Ellenes, Sverre og Parelius, Line A. *Husleieavtaler*. 2004.

Hov, Jo. *Avtaleslutning og ugyldighet*. 3. utg. 2002.

Hagstrøm, Viggo. *Obligasjonsrett*. 2. opplag 2003.

Gisle, Jon. *Jusleksikon*. Oslo 1999.

Gram, Jens. *Håndbok i Norsk husleierett*. Nationaltrykkeriet, Oslo 1931

*Husleieforsikringens Historie*. En studie i byggekriser og hvordan de avverges. Oslo 1930

Kjerschow: *Straffeloven med kommentar*.

Kobbe, Arne. *Husleieloven med rettspraksis og kommentarer*. Sjette utgave 1989.

Kobbe, Harald S., Løken, Henriette Berle og Pind, Anders. *Kobbes kommentarer til husleieloven*. 2000.

Liisberg, Bent. *Husleieregulering*. Bergen 1984.

Magistad, Vigdis Knutson. *Leie av lokaler*. Oslo 2008.

Norsk lovkommentar 2005

Woxholt, Geir. *Avtalerett*. Sjette utgave 2006.

Wyller, Christian Fr.. *Boligrett*. 4. utg. Stavanger 2000

## **Internett**

[www.gulesider.no](http://www.gulesider.no)

[www.infoland.no](http://www.infoland.no)

[www.lovdatabasen.no](http://www.lovdatabasen.no)

[www.proff.no](http://www.proff.no)

[www.Regjeringen.no](http://www.Regjeringen.no)

[www.skattelistene.no](http://www.skattelistene.no)

Reglement for masteroppgave

[http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg\\_emnebeskrivelse\\_masteroppgaver\\_JUR5030\\_5060.html](http://www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg_emnebeskrivelse_masteroppgaver_JUR5030_5060.html)

Folke og bolig telling 2001

<http://www.ssb.no/fobbolig/>

<http://www.ssb.no/fobbolig/tab-2002-09-23-19.html>

Aftenposten

<http://tux1.aftenposten.no/nyheter/iriks/d28738.htm>

Friheten

<http://www.friheten.no/iriks/2003/08/bjorv.html>

Boligbygg

[http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbyggprosent20osloprosent20kfprosent20\(BBY\)/Internettprosent20\(BBY\)/Dokumenter/markedsleie\\_3kvar tal\\_2007.ppt#14](http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/boligbyggprosent20osloprosent20kfprosent20(BBY)/Internettprosent20(BBY)/Dokumenter/markedsleie_3kvar tal_2007.ppt#14)

Kommunaldepartementets brev til Huseiernes Landsforbund. 2008

<http://www.huseierne.no/Husleieregulering/>

Kongelig resolusjon

[res. 27 nov 1987 nr. 931](http://www.stortinget.no/inno/1998/pdf/inno-199899-043.pdf)

[www.Ibf.no/include/default\\_template.asp?Table=Article&Key-23562](http://www.Ibf.no/include/default_template.asp?Table=Article&Key-23562)

Inntektsnivå for de ulike aldersgruppene

<http://www.stortinget.no/inno/1998/pdf/inno-199899-043.pdf> s.14

Retten til bostøtte

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/krd/dok/regpubl/otprp/19971998/Otprp-nr-82-1997-98-/8/5.html?id=304653>

**Aviser**

Aftenposten. Søndag 25.februar 2007.

**Andre kilder**

Norsk institutt for by og regionsforskning 2007 nr. 21.

Helset, Anne. *En annen historie*. Om det å bo i Oslo. Samtaler med middelaldrende og eldre leietakere 2005. – bidrag til en revisjon av boligpolitikken –

Norges Byggforskningsinstitutt fra 1992.

Private kilder og intervjuer av utleiery og leietakere.

