



# RETTE TIL Å KREVE HUSLEIEN TILPASSET «GJENGS LEIE»

*av Nina Eriksson*

*Liten masteroppgave i rettsvitenskap*

*ved Universitetet i Tromsø*

*Det juridiske fakultet*

*Våren 2010*

# INNHALDSFORTEGNELSE

<b>1</b>	<b>INNLEDNING</b>	<b>4</b>
1.1	Presentasjon av emne og problemstilling	4
1.2	Bestemmelsens anvendelsesområde	6
1.3	Rettskildesituasjonen	6
1.4	Den historiske utviklingen bak husleieloven § 4-3	9
1.4.1	Bestemmelsens bakgrunn	9
1.4.2	Uten paralleller i annen lovgivning?	10
1.4.3	Formålet bak bestemmelsen og lovgivers begrunnelse for innføring av nytt begrep	11
1.5	Oppsigelsesvernets betydning	13
<b>2</b>	<b>UNDERSØKELSER GJORT RUNDT BESTEMMELSENS ANVENDELSE I PRAKSIS</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>GJENNOMGANG AV BESTEMMELSE DE LEGE LATA</b>	<b>15</b>
3.1	Innledning	15
3.2	Kravet til leietid	16
3.3	Begrepet «leien»	17
3.4	Kravet til en uendret husleie, sett bort fra leiejustering etter § 4-2	18
3.5	Partenes adgang til å fremme krav	20
3.6	Leieregulering uten at det fremsettes oppsigelse	21
3.7	Gjengs leie	21
3.7.1	«Gjengs leie» og «markedsleie»	21
3.7.2	Tilpassing til gjengs leie	22
3.7.2.1	«ved utleie av liknende husrom på liknede avtalevilkår»	24
3.8	Tidspunktet for vurderingen av «gjengs leie»	28
3.9	Fradrag for leierens forbedringer og innsats	29
3.10	Tidspunktet for iverksettelse av «gjengs leie»	33
3.10.1	Generelt	33
3.10.2	Kravet til skriftlig varsel	33
3.10.3	Kravet til en uforandret leie	34
3.11	Opprettelse av takstnemnd etter husleieloven § 12-2	35

<b>4</b>	<b>«GJENGS LEIE» FASTSATT AV TAKSTNEMND</b>	<b>35</b>
<b>5</b>	<b>SÆRLIGE MERKNADER TILKNYTTET HUSLEIELOVEN § 4-3</b>	<b>39</b>
<b>5.1</b>	<b>Hvordan forskjellige interesser kan ta høyde for husleieloven § 4-3 ved...</b>	<b>39</b>
5.1.1	... kontraktsutformingen	39
5.1.1.1	Innledning	39
5.1.1.2	Leie av bolig	39
5.1.1.3	Leie av lokale	39
5.1.1.4	Tidsubestemte leieavtaler	41
5.1.1.5	Tidsbestemte leieavtaler	41
5.1.2	... prosessen før krav om tilpassing til gjengs leie fremsettes	42
5.1.3	... kjøp og salg av husrom	43
<b>5.2</b>	<b>Husleieloven § 4-3, mest siktet på leie av bolig?</b>	<b>43</b>
<b>5.3</b>	<b>Bør en avtale om indeksregulering av husleien oppfattes som frafall av retten til å kreve leien tilpasset «gjengs leie»?</b>	<b>44</b>
<b>6</b>	<b>AVSLUTTENDE REFLEKSJONER</b>	<b>48</b>
<b>7</b>	<b>KILDER</b>	<b>50</b>

# 1 INNLEDNING

## 1.1 Presentasjon av emne og problemstilling

Ved inngåelse av en avtale om leie av husrom, står partene fritt til å avtale husleiens størrelse, med den reservasjon at det ikke er adgang til å avtale en urimelig husleie.<sup>1</sup> Etter hvert som tiden går, kan inflasjon og endringer i leiemarkedet medføre at den balanse som opprinnelig var mellom partene blir forrykket. Leieregulering under leieforholdet kan bare foretas etter de alternativer som husleieloven oppstiller i kapittel 4,<sup>2</sup> som angir at det kan kreves en årlig regulering etter konsumprisindeksen<sup>3</sup> og en tilpassing til gjengs leie hvert tredje år.<sup>4</sup> Det er den siste reguleringsadgangen som er tema for nærværende avhandling.

I næringsforhold avtales det i stor grad tidsbestemte leiekontrakter av lokaler på opptil 10 år uten adgang til oppsigelse, og ofte også med opsjon for videre leie. For privatpersoner som ikke ønsker eller har mulighet til å eie, vil leie av bolig være det eneste alternativ for husrom, og slike leieforhold kan ofte vedvare over flere år. Behovet for revisjon av det opprinnelige avtalte vederlag vil normalt være størst etter en viss tid, som blant annet i de situasjoner som her beskrevet.

Behovet for å ha en særlig reguleringsadgang av husleien tilpasset «gjengs leie» hvert tredje år, viser seg ved en sammenligning av bestemmelsen om indeksregulering som fremkommer av husleieloven § 4-2. Husleieregulering etter konsumprisindeksen kan sies å gi en retts teknisk og enkel løsning, men dette alternativ vil ikke være tilstrekkelig for regulering av husleien.

Konsumprisindeksen er et mål for prisnivået til konsumprodukter, og viser hvordan prisutviklingen er for varer og tjenester som private husholdninger etterspør.<sup>5</sup> Den prosentvise endringen i konsumvarene gir bare et gjennomsnitt for prisendringer, og tar ikke særlig hensyn til endringer i boligmarkedet, langt mindre lokale endringer i markedet for fast eiendom. Det er således behov for husleieregulering som knytter seg direkte opp mot fast eiendom, slik at boligprisene ikke alene blir styrt av samme sats som for melk, brød og kosmetikk. Situasjonen kan være at indeksen øker uten at markedsverdien og leieprisene på fast eiendom gjør det, eller at markedsverdien og leieprisene øker uten at indeksen gjør det. Leieprisene i markedet utvikler seg i betydelig grad uavhengig av konsumprisindeksen, slik at det er behov for en reguleringsadgang som kompenserer for den ubalanse den nevnte utviklingen har medført.

---

<sup>1</sup> Jf. husleieloven § 4-1.

<sup>2</sup> Utleieren kan derfor ikke heve husleien på grunnlag av eksempelvis økte eiendomsskatter eller kommunale avgifter.

<sup>3</sup> Jf. husleieloven § 4-2.

<sup>4</sup> Jf. husleieloven § 4-3.

<sup>5</sup> Konsumprisindeksen lages månedlig av Statistisk Sentralbyrå, og finnes på byråets internettside, se [www.ssb.no](http://www.ssb.no).

Lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (heretter «husleieloven», forkortet «husll.») § 4-3 lyder:

**§ 4-3. Tilpassing til gjengs leie**

**«Har leieforholdet vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2, kan begge parter uten oppsigelse sette fram krav om at leien blir satt til gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår. Ved leiefastsetting etter første punktum skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.**

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

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

Avhandlingen skal bidra til å fastlegge det nærmere innhold i husleieloven § 4-3, hvor det også blir fokusert på en del praktiske sider rundt bestemmelsen. Den som leier et husrom omtales i dagligtalen ofte som «leietager», hvor denne begrepsbruk også i større grad gjør det enklere å skille fra den som leier ut husrommet, altså utleieren. I denne avhandling benyttes likevel begrepet «leieren» om den som leier husrommet. Dette gjøres for å være i samsvar med lovens ordlyd.

Husleieloven § 4-3 gir en nærmere angitt adgang til å endre husleien. Andre endringsadganger fremkommer av husleieloven § 4-2, pristiltaksloven<sup>6</sup> § 2, avtaleloven<sup>7</sup> § 36 hvor også leieprisen kan endres etter avtale mellom partene. De vurderingstema som oppstilles i de nevnte alternative endringsadgangene har ingen relevans for tolkningen av husleieloven § 4-3, og vil derfor ikke bli nærmere behandlet. Avhandlingen omhandler leie av bolig og lokale, men for en mer grundig gjennomgang av særlige spørsmål tilknyttet reguleringsadgangen ved leie av lokaler, vises det til Vigdis K. Magistad, *Leie av lokaler 2008*.<sup>8</sup>

Det bemerkes også at husleieloven § 12-2 om takstnemnd ikke gjennomgås inngående, samt at den særlige prosess tilknyttet bortfall av bruksretten i burettslagsloven<sup>9</sup> § 5-25 ved «Konkurs. Tvangssal og anna eigarskifte for eiedommen» ikke vil bli omtalt noe nærmere.

<sup>6</sup> Lov 11. juni 1993 nr. 66 om pristiltak.

<sup>7</sup> Lov 31. mai 1918 nr. 4 om avslutning av avtaler, om fullmakt og om ugyldige viljeserklæringer. (heretter «avtaleloven»)

<sup>8</sup> Vigdis Knutsen Magistad, *Leie av lokaler*, Oslo 2008.

<sup>9</sup> Lov 6. juni 2003 nr. 39 om burettslag.

## 1.2 Bestemmelsens anvendelsesområde

Husleielovens virkeområde er «... avtaler om bruksrett til husrom mot vederlag.», jf. husll. § 1-1. Begrepet «husrom» er ikke nærmere definert i loven, men omfatter både leie av **bolig** og **lokaler**, noe som forutsetningsvis fremkommer av husleieloven § 1-1 femte ledd. Her er bolig positivt avgrenset, mens lokaler avgrenses negativt. Det bemerkes også at leie av garasje<sup>10</sup> og boder omfattes av reguleringsadgangen i husleieloven § 4-3.<sup>11</sup>

Ved leie av bolig kan det ikke avtales eller gjøres gjeldende vilkår som er mindre gunstige for leieren enn det som fremkommer av husleieloven, mens bestemmelsen i de fleste tilfeller er fravikelig ved leie av lokaler, jf. husll. § 1-2. På denne bakgrunn er det ikke noe i veien for at leieren stilles bedre enn lovens ordning ved leie av bolig.<sup>12</sup> Alminnelig avtalerett og de tolkningsprinsipper som gjør seg gjeldende vil derfor regulere forholdet mellom partene med hensyn til om bestemmelsen er fraveket og rettsvirkningene av at den er fraveket. Husleieloven § 4-3 gjelder ikke ved utleie av bolig til stortingsrepresentanter, geistlige embets- og tjenestemenn og forsvarspersonell, jf. husll. § 11-3 femte ledd.

De praktiske problemer rundt husleieloven § 4-3 gjelder både ved **tidsbestemte** og **tidsubestemte leieavtaler** inngått etter lovens ikrafttredelse, jf. forarbeidene.<sup>13</sup> For tidsubestemte leieavtaler som ble inngått før lovens ikrafttredelse, gjelder bestemmelsen f.o.m. utløpet av den lengste oppsigelsesfristen regnet fra lovens ikrafttredelse, jf. husll. § 13-2.

## 1.3 Rettskildesituasjonen

Husleieloven § 4-3 gir anvisning på at leiereguleringen skal skje etter en konkret og for store deler skjønnsmessig vurdering. De øvrige rettskilder vil derfor være av særlig relevans ved fastleggingen av det nærmere innhold av bestemmelsen.

Husleieloven § 4-6 andre setning hjemler en rett for Kongen til å gi forskrifter om hva som skal regnes som «gjengs leie». Forskriften kan gi en redegjørelse for hvilke vurderinger det skal legges vekt på og hvilken vekt de ulike faktorer skal ha innbyrdes.<sup>14</sup> Til nå er forskriftshjemmelen ikke

---

<sup>10</sup> Se LB-2008-96108 (Borgarting)

<sup>11</sup> Harald S. Kobbé, Henriette Løken Berle og Anders Pind, *Kobbés kommentarer til husleieloven*, Oslo 2000 s. 19.

<sup>12</sup> Se eksempel på dette i LB-2002-3810 (Borgarting)

<sup>13</sup> NOU 1993: 4 s. 133 og Ot.prp. nr. 82 (2004-2005) s. 176.

<sup>14</sup> NOU 1993: 4 s. 136.

benyttet, hvor det i forarbeidene ikke er noe som tilsier at man har regnet med at denne skal benyttes.

Utvalgets<sup>15</sup> og departementets<sup>16</sup> uttalelser om bestemmelsens innhold er relativt kortfattet, slik at forarbeidene som sådan i begrenset grad bidrar til å klarlegge dens rettslige innhold. Høyesterett har ikke hatt til behandling noen saker vedrørende husleieloven § 4-3,<sup>17</sup> men det foreligger noe praksis fra lagmannsrettene og tingrettene. Rettskildebildet er begrenset, slik at underrettspraksis vil være en relevant kilde ved tolkningen av bestemmelsen.

De momenter som inngikk i sammenligningsgrunnlaget etter lov om husleie<sup>18</sup> (heretter «husleieloven av 1939») § 35 når husleien skulle nedsettes, er svært lik de overveielser som må gjøres etter husleieloven § 4-3. Etter husleieloven av 1939 § 35 kunne retten sette ned husleien dersom denne var urimelig på avtaletidspunktet, og/eller dersom den ble det under leieforholdet. I Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) på side 173 vises det at husleieloven § 4-1 er en videreføring av husleieloven av 1939 § 35 første ledd, for de tilfeller der husleien ble ansett urimelig på *avtaletidspunktet*. Det må antas at de vesentlig samme momenter som rimelighetsvurderingen i husleieloven av 1939 § 35 baserte seg på, også kan vektlegges dersom leieprisen ikke gjenspeiler gjennomsnittsleien i strøket på et *senere tidspunkt*, jf. husll. § 4-3.

Rettspraksis etter husleieloven av 1939 vil derfor være av interesse. Det er selvsagt forskjell på krav om leieprisreduksjon etter husleieloven av 1939 § 35 og leietilpassing etter husleieloven § 4-3. Ved gjennomgangen av tidligere husleielovs rettspraksis, er det derfor viktig å merke seg at husleieloven § 4-3 ikke stiller krav til at noen rimelighetsstandard må være overtrådt. Ved tolkningen av dommer etter husleieloven av 1939, bemerkes det at betegnelsen «markedsleie» benyttes både om den leie som husleieloven betegner som «gjengs leie», jf. husll. § 4-3 og om «markedsleie», som betegnes som den leie som vanligvis oppnås på «avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår»,<sup>19</sup> jf. formuleringen i husleieloven §§ 3-1 andre ledd og 4-1.

For å illustrere at husleieloven av 1939 § 35 trakk grensen mellom leien i nyetablerte leieforhold («markedsleie» etter husleieloven) og leien i etablerte leieforhold («gjengs leie» etter husleieloven), vises det til Rt. 1987 s. 1386. Saken gjaldt krav om nedsettelse av husleie for kontor- og forretningslokaler i Grensen 3 i Oslo. Høyesterett tok stilling til hvilke rettslige prinsipper som var

---

<sup>15</sup> I NOU 1993: 4.

<sup>16</sup> I Ot.prp. nr. 82 (1997-1998).

<sup>17</sup> Ved søk på lovdata, sist utført den 1.5.2010.

<sup>18</sup> Lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie (Opphevet).

<sup>19</sup> Se husleieloven § 12-2 og NOU 1993: 4 s. 131.

bestemmende for den markedsleie det skulle sammenlignes med, og hvor stor differansen måtte være mellom leiekravet og markedsleien før nedsettelse kunne finne sted. Både husleieretten og lagmannsretten kom til at det ikke var et riktig sammenligningsgrunnlag å se hen til hva som ble betalt ved nytteleie av tilsvarende lokaler, da det i den aktuelle sak dreide seg om etablerte leieforhold. Leierne i et eldre leieforhold måtte etter rettens mening ha krav på en lavere husleie enn det nivået nytteleie skulle tilsi. Dette var høyesterett ikke enig i, og mente at dersom leierne med eldre leieforhold skulle ha krav på rimeligere leie enn nye leietakere, ville det

**«... kunne føre til en vridning i kontraktspraksis ved utleie i retning av kortere tidsbegrensede leiekontrakter med skifte av leietakere etter leietidens utløp.»<sup>20</sup>**

Den markedsleie det måtte sammenlignes med, var det nivå for leie som vanligvis kunne oppnås for tilsvarende lokaler, hvor leiere som var villige til å betale høyere leie ut fra særlige behov, ikke var relevant som sammenligningsgrunnlag. Forutsetningen for at den faktiske markedsleie skulle være sammenligningsgrunnlag etter husleieloven av 1939 § 35, var at det ikke var knapphet på den aktuelle type lokale. Ved spørsmålet om nedsettelse av husleien, konkluderte retten med at i et marked hvor tilbud og etterspørsel var i balanse, var en differanse på 10 % mellom leiekravet og markedsnivået for lite til at leien kunne settes ned.

Det er videre spørsmål om også momentene som skulle vektlegges ved vurderingen av «gjengs leie» etter lov om husleieregulering m.v. for boliger<sup>21</sup> (heretter «husleiereguleringsloven») § 15, for å fastsette høyeste lovlige husleie, også skal kunne legges vekt på ved vurderingen av «gjengs leie» etter husleieloven § 4-3. Departementet ga ikke uttrykk for at det skulle skje en videreføring av den særlige regulering i husleiereguleringsloven kapittel III og da § 15, men var enige med utvalget i at denne regulering burde oppheves, da den ble ansett overflødig som følge av departementets forslag til ny husleielov.<sup>22</sup> På denne bakgrunn har momentene ved vurderingen av «gjengs leie» overføringsverdi, og kan sees hen til ved vurderingen av «gjengs leie» etter husleieloven § 4-3.

Det foreligger ikke omfattende litteratur omhandlet husleieloven § 4-3. *Kobbes kommentarer til husleieloven*<sup>23</sup> (sisert som *Kobbes kommentarer 2000*) er den eneste fullstendige kommentarutgaven til husleieloven. Vigdis K. Magistad har i *Leie av lokaler*<sup>24</sup> (sisert som *Leie av lokaler 2008*) skrevet

---

<sup>20</sup> Rt. 1987 s. 1386 (s. 1392).

<sup>21</sup> Lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger. (Opphevet) Historisk versjon, gjelder fra 1994-01.

<sup>22</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 58.

<sup>23</sup> Harald S. Kobbé, Henriette Løken Berle og Anders Pind, *Kobbés kommentarer til husleieloven*, Oslo 2000.

<sup>24</sup> Vigdis Knutsen Magistad, *Leie av lokaler*, Oslo 2008.



en kommentarutgave med fokus på leie av lokaler og avtaleløsninger knyttet til denne leieform. I *Husleieavtaler*<sup>25</sup> (sitert som *Husleieavtaler 2004*) og *Boligrett*<sup>26</sup> (sitert som *Boligrett 2009*) gis det to systematiske innføringer i husleieloven, den siste med hovedvekt på leie av bolig. I artikkelen *Ny husleigelov*<sup>27</sup> gir Kåre Lilleholt en kortfattet innføring av den nye husleieloven, hvor Kåre Lilleholt og Knut M. Howlid, på oppdrag fra boligbedriften Oslo KF, har skrevet *Vurdering av system for å fastsette gjengs leige*<sup>28</sup> (sitert som *Vurdering av system for å fastsette gjengs leige 2003*).

Litteraturen som her er nevnt, er med på å klarlegge det nærmere innhold i husleieloven § 4-3.

## 1.4 Den historiske utviklingen bak husleieloven § 4-3

### 1.4.1 Bestemmelsens bakgrunn

Husleieregulering har røtter fra tidlig 1900-tallet, og i 1915 fikk vi de første reguleringsbestemmelser av husleie gitt i form av provisorisk anordning. Husleieloven av 1939 skulle bidra til en mer inngående regulering av husleieforhold. Her var det adgang til å nedsette husleien til et rimelig nivå, dersom denne stod i misforhold til markedsnivået, hvor en regulering av husleien i det etablerte leieforhold var betinget av en avtaleklausul i kontrakten som ga adgang til dette.

Helt siden andre verdenskrig har det vært strenge prisreguleringer i Norge, hjemlet i særlover og midlertidige husleiereguleringslover. Den siste og eneste permanente lov var husleiereguleringsloven, der husleienemnder skulle fastsette høyeste lovlige husleie. Denne gjaldt opprinnelig for leie av «husrom», men ble ved lovendring i 1971 innskrenket til å omfatte «bolig eller boligrom».<sup>29</sup> I 1972<sup>30</sup> gjaldt det tre forskjellige systemer for å komme frem til husleiens størrelse. Husleieloven av 1939 som gjaldt for hele landet, husleiereguleringsloven kapittel II som gjaldt for visse boliger i Trondheim, Bergen og Oslo, samt husleiereguleringsloven kapittel III som omfattet et fåtall kommuner i Norge.

Oppsummert stod partene utenfor husleiereguleringslovens anvendelsesområde, samt parter ved lokalleie, fritt til å avtale leiens størrelse. Dersom denne var urimelig, kunne den settes ned med

---

<sup>25</sup> Sverre Ellenes og Line A. Parelius, *Husleieavtaler*, Oslo 2004.

<sup>26</sup> Christian Fr. Wyller, *Boligrett*, 5. utgave, Stavanger 2009.

<sup>27</sup> Kåre Lilleholt, «Ny husleigelov», *Lov og Rett*, 2000 s. 259-270.

<sup>28</sup> Se Oslo kommunes internettside ([www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no))

<http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/Boligbygg%20Oslo%20KF/Internett/Dokumenter/rapport/sentralt/utgreiing.pdf> (10.4.10). Utredningen reflekterer i stor grad oppdraget, men inneholder også generelle merknader om regulering av husleie til «gjengs leie».

<sup>29</sup> Bent Liisberg, *Husleieregulering*, Bergen 1984 s. 63.

<sup>30</sup> Årstill valgt for å vise leiereguleringen bare for boliger etter husleiereguleringsloven.

hjemmel i husleieloven av 1939 § 35. Husleiereguleringsloven er i dag opphevet som følge av gjeldende husleielov.

Reglene om leieprisvernet er opphavet til den moderne husleielovgivning. Bakgrunnen for denne regulering var en vesentlig forenkling og opprydding av bestemmelsene rundt fastsetting av husleie, med sikte på å få reglene om leiefastsetting så klare og oversiktlige som mulig, samt ensartete bestemmelser for hele landet.<sup>31</sup>

Samfunnsutviklingen har gjort slik at endringer i husleielovgivning var nødvendig, hvor det under utarbeidelsen av husleieloven ble fokus på hvilke andre endringer enn pengeverdien som ville gjøre slik at det oppstod et misforhold mellom verdien av partenes ytelser.<sup>32</sup> Svingninger i boligmarkedet måtte også utgjøre en sentral del ved reguleringen av husleier, slik at det var behov for en reguleringsadgang som kompenserer for den ubalanse som skapes mellom partene.

#### 1.4.2 Uten paralleller i annen lovgivning?

Det bemerkes i forarbeidene at husleieloven § 4-3 «... er uten motstykke...»<sup>33</sup> i husleieloven av 1939. Fra den juridiske litteratur samsvarer *Kobbes kommentarer 2000* side 189 med forarbeidenes uttrykksmåte, altså at husleieloven § 4-3 «... har ingen paralleller i tidligere husleielov...». I *Husleieavtaler 2004* på side 70 beskrives denne situasjon med at man nå har fått en «... nyregulering av spørsmålene om endring av leien i leieperioden.». Magistad, i *Leie av lokaler 2008* på side 220, bemerker at retten «... til å tilpasse løpende leie til *gjengs leie* ... er ny i husleieloven.». I *Boligrett 2009* på side 307 sies det at bestemmelsen er «... ny i husleieloven og uten paralleller i annen lovgivning.». Etter en nærmere undersøkelse i rettspraksis og teori, kan det sies at klausuler lik husleieloven § 4-3 heller ikke har vært særlig utbredt i kontraktspraksis.<sup>34</sup>

Noe av inspirasjonen bak bestemmelsen om tilpassing til *gjengs leie*, viste seg i husleiereguleringsloven kapittel III § 15, som er en del av den tidligere husleielovgivning. Husleiereguleringsloven bygget på en spesiell regulering, men gjenspeiler mange av de samme momenter som inngår i vurderingen av «*gjengs leie*», jf. husll. § 4-3. Skillet mellom «*markedsleie*» og «*gjengs leie*» ligger i hvilke kontrakter som inngår i sammenligningsgrunnlaget, hvor også dette skillet kunne påvises i husleieloven av 1939 § 35, se Rt. 1987 s. 1386 som vist til overfor.

---

<sup>31</sup> NOU 1993: 4 s. 44.

<sup>32</sup> NOU 1993: 4 s. 47.

<sup>33</sup> Ot.prp. nr. 82 (2004-2005) s. 176.

<sup>34</sup> Se avtaleklausuler med lignende innhold i Rt. 1997 s. 1109, LB-2008-57864 (Borgarting), LE-1994-1905 (Eidsivating) og basert på uttalelse av Wyller i *Boligrett 2009* s. 307.

Husleieloven § 4-3 kan derfor ikke betegnes som en videreføring, men en nyskapning i den nye husleielovgivningen. Bestemmelsen er uten motstykke i husleieloven av 1939, men det vil derimot være noe misvisende å hevde at husleieloven § 4-3 er «... uten paralleller i annen lovgivning ...» som påpekt i *Boligrett 2009* på side 307. På denne bakgrunn vil husleieloven § 4-3 i stor grad være en bedre ivaretagelse av enkelte av de samme hensyn som tidligere har vært gitt, men ikke lovfestet i det omfang som nå er tilfellet.

### **1.4.3 Formålet bak bestemmelsen og lovgivers begrunnelse for innføring av nytt begrep**

Begrepet «gjengs leie» er nytt i husleieloven, men uttrykket «gjengs» er ikke nytt i lovgivningen, hvor eksempelvis kjøpsloven<sup>35</sup> § 45 og forbrukerkjøpsloven<sup>36</sup> § 37 benytter begrepet «gjengs pris». Selv om uttrykket også viser seg i annen lovgivning, er det nærmere innholdet i «gjengs leie» nytt, og avviker således fra innholdet av «gjengs» i de nevnte lover. Grunnen for dette er at situasjonen er annerledes i langvarige rettsforhold enn i eksempelvis kjøp, hvor sammenligningsgrunnlaget derfor også vil bygge på forskjellige vurderinger.<sup>37</sup>

Lovutvalget<sup>38</sup> pekte på flere momenter ved begrunnelsen for regelen om tilpassing til gjengs leie. I forgrunnen stod et ønske om å forhindre at det oppstod et misforhold mellom verdien av partenes ytelser. Utvalget så det som uheldig at en av partene i avtaleforholdet skulle «... profitere på at utviklingen tar en helt annen retning enn begge partene forutsatte på avtaletidspunktet.»<sup>39</sup> Jeg vil komme nærmere tilbake til om det er mulig å komme unna en slik utvikling ved leieregulering.<sup>40</sup>

Utvalget innvendte i denne forbindelse at en adgang til å justere husleien hvert femte år ville redusere forutberegneligheten i kontraktsforholdet. Dette ville resultere i at utleierens og leierens behov for å forutse økonomiske konsekvenser av de avtaler de inngår, ikke ville blitt ivarettatt. En leiejustering hvert femte år ville også gjøre det vanskelig å planlegge eks. utbygging av leieobjektet, da begge parter har et behov for å budsjettere med stabile og permanente tall. Etter utvalgets

---

<sup>35</sup> Lov 13. mai 1988 nr. 27 om kjøp.

<sup>36</sup> Lov 21. juni 2002 nr. 34 om forbrukerkjøp.

<sup>37</sup> Se Ot.prp. nr. 80 (1986-1987) s. 99 og Ot.prp. nr. 44 (2001-2002) s. 190-191 for det nærmere innhold i begrepet «gjengs pris» i kjøpslovene.

<sup>38</sup> NOU 1993: 4 s. 49-50 jf. s. 45 og 47. Synspunktene fikk tilslutning i Ot.prp. nr. 82, se spesielt s. 51-54.

<sup>39</sup> NOU 1993: 4 s. 49.

<sup>40</sup> Se avhandlingen punkt 5.1.1.3.

oppfatning ville «... ikke forslaget i særlig grad skape vansker for partene.».<sup>41</sup> Utvalget begrunnet dette med at partene etter dagjeldende lovgivning kunne kreve vederlagsrevisjon etter avtaleloven § 36, og leieren kunne kreve leienedslag med hjemmel i husleieloven av 1939 § 35 og prisloven<sup>42</sup> § 18 jf. § 59. Utvalget bemerket videre at disse bestemmelsene ga rom for en svært skjønnsmessig vurdering, og det kunne ikke være tvil om at bestemmelsene skapte en ikke ubetydelig mangel på klarhet og forutberegnelighet. Basert på de vurderinger som ble foretatt kan det tenkes at en regulering av husleien tilpasset «gjengs leie» hvert femte år, ikke ville endre situasjonen slik den forelå etter dagjeldende lovgivning.

Hensynet til forutberegnelighet ble ikke særskilt behandlet av departementet da de endret forslaget om leiejustering fra fem til tre år.<sup>43</sup> De var enige med utvalget i at justeringene ikke burde komme for ofte, med ønske om å sikre stabilitet og forutsigbarhet i leieforholdet. Endringen ble foretatt, da formålet med regelen også var å fange opp endringer i markedet som oppstod med mindre intervaller.

Det er ikke urimelig å hevde at departementet så en reduksjon i justeringsperioden på to år som uproblematisk i forhold til hensynet til forutberegnelighet.

Lovutvalget<sup>44</sup> så ordningen med tilpassing til gjengs leie som en fordel, da denne reguleringen er lettere å praktisere enn de tidligere regler om vederlagsrevisjon hvor det måtte tas standpunkt til om husleien er/var blitt «urimelig». Det ble også bemerket at husleien tilpasset «gjengs leie» i prinsippet var en størrelse som alltid kunne finnes.

En ytterligere fordel med denne reguleringsmodell, var at denne ville avdempe virkningen av prissvingningene i leiemarkedet. Utvalgets forslag ville derfor bidra til en stabil og balansert utvikling, dels da det skulle tas hensyn til leien i eksisterende leieforhold, og dels ved at justeringen ville føre til at leieutviklingen ville gå sakte i bølger.

Ved vurderingen av «markedsleie» skal det finnes frem til et gjennomsnitt av nye leieavtaler, noe som kan resultere i store endringer i leieprisen. Forskjellen fra «markedsleie» ligger i at partene, ved vurderingen av «gjengs leie», skal ta hensyn til leienivået også i allerede etablerte leieavtaler, som kan føre til at man unngår store svingninger i leienivået. Dersom regelen om tilpassing til gjengs leie skulle føre til store forskjeller mellom «gjengs leie» og «markedsleie», ville det derimot

---

<sup>41</sup> NOU 1993: 4 s. 49.

<sup>42</sup> Lov 26. juni 1953 nr. 4 om kontroll og regulering av priser, utbytte og konkurranseforhold. (Opphevet).

<sup>43</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 53.

<sup>44</sup> NOU 1993: 4 s. 50.

påvirke leiestrukturen i markedet slik at det ble en tendens til å tidsavgrense leieavtalene for å ha mulighet til å inngå nye avtaler med markedsnivå.<sup>45</sup> Oppsummert ble en tilpassing til gjengs leie valgt som reguleringsinstrument for ikke å få for store husleiesvingninger i markedet.

## 1.5 Oppsigelsesvernets betydning

Oppsigelsesvernet er den beskyttelse leieren har mot utleierens usaklige og/eller urimelige oppsigelser, og fremkommer av husleieloven §§ 9-5 og 9-8. Formålet med oppsigelsesvernet er å sikre leieren mot vilkårlighet fra utleierens side, samtidig med at det skapes stabilitet og trygghet i leieforholdet. Utleieren har derfor bare i begrenset grad adgang til å si opp en tidsubestemt leieavtale, jf. husll. § 9-5.

Etter husleieloven av 1939 var en betinget oppsigelse den eneste mulighet partene hadde for å endre husleien, dersom forholdet ikke var avtaleregulert. Her kunne hver av partene fremsette en ordinær oppsigelse sammen med tilbud om ny leiekontrakt på endrede vilkår som den andre part måtte godta dersom leieforholdet skulle fortsette, forutsatt at det var tale om en tidsubestemt leieavtale. Dersom utleieren fremsatte en slik betinget oppsigelse som leieren ikke godtok - ofte gjaldt endringen en økning i leieprisen - ble det ikke inngått en ny husleieavtale, og leieren stod da som utgangspunkt uten husrom. Han kunne i slike situasjoner reagere med å fremsette krav for å få satt oppsigelsen til side som urimelig, jf. husleieloven av 1939 § 38. Dersom han gikk med på den endrede husleie, hadde han også mulighet til å imøtegå utleierens reaksjon ved å gå til sak for å få satt ned husleien etter husleieloven av 1939 § 35.

Ved utarbeidelsen av den nye husleieloven var oppsigelsesvernet i fokus,<sup>46</sup> og utleierens adgang til oppsigelse ved boligutleie av tidsubestemte leieavtaler er innskrenket i gjeldende husleielov. Fremsetting av betingede oppsigelser for å endre husleien ble tidligere i stort omfang benyttet, og er en mulighet også i dag, men vil bare unntaksvis bli tatt til følge.<sup>47</sup>

Uten et oppsigelsesvern er ikke leieregulering etter husleieloven § 4-3 effektiv for leieren. Uten dette vern kunne utleieren ha fremsatt en betinget oppsigelse, med leien justert til «markedsleie», i stedet for å tilpasse husleien til «gjengs leie». Dersom husleien måtte nedsettes etter krav om leietilpassing fra leieren, ville utleieren i dette tilfellet hatt mulighet til ubetinget å si opp leieren.

---

<sup>45</sup> Komiteens mindretall hadde denne begrunnelse for at markedsleien skulle legges til grunn i husleieloven § 4-3, jf. Innst. O. nr. 43 (1998-1999) punkt 5.2 jf. punkt 1.4. Hensynet har vekt selv om forslaget ikke førte frem.

<sup>46</sup> NOU 1993: 4 s. 7 og s. 167-168.

<sup>47</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 53. Forutsetningen er også her at det er tale om et tidsubestemt leieforhold.

Det bemerkes derfor at med et vern mot vilkårlig og/eller usaklig oppsigelse fra utleieren, er leieren beskyttet, og husleieloven § 4-3 får den gjennomslagskraft som er tenkt.

## **2      UNDERSØKELSER GJORT RUNDT BESTEMMELSENS ANVENDELSE I PRAKSIS**

For å få et bedre bilde av bestemmelsens anvendelse i praksis, har det blitt foretatt en undersøkelse for å finne ut i hvilket omfang husleieloven § 4-3 har blitt påberopt. Det ble sendt ut e-post til 62 utvalgte tingretter i landet, hvorav 48 ga tilbakemelding. Tingrettene ble spurt om de hadde hatt noe praksis rundt husleieloven § 4-3 og opprettet takstnemnd etter husleieloven § 12-2 for å fastsette «gjengs leie». E-postene ble sendt til domstolenes adresser, hvor enten saksbehandlere, dommere eller sorenskrivere ga sitt svar. Svarene var basert på søk i databaser samt egne erfaringer dommerne hadde gjort seg i årene etter husleieloven trådte i kraft. Informasjonen er innhentet på en uhøytidelig måte, men gir likevel et innblikk i anvendelsen av bestemmelsen ved disse tingrettene.

Undersøkelsen viste at 34 tingretter enten var sikre på eller etter en nærmere undersøkelse kom frem til at de ikke hadde hatt noen saker etter husleieloven § 4-3, og ikke opprettet takstnemnd etter husleieloven § 12-2. Dette er 71 % av det totale antall som ga tilbakemelding. Undersøkelsen viste også at 4 tingretter hadde hatt maks 5 saker som omhandlet husleieloven § 4-3 siden lovens ikrafttredelse. Videre var det 4 tingretter som opplyste at de hadde opprettet mellom 1 og 20 takstnemnder, mens 6 tingretter opplyste at de hadde hatt svært få saker omhandlet husleieloven §§ 4-3 og 12-2.

Dette viser at saker omhandlet overprøvelse av husleieloven § 4-3 og opprettelse av takstnemnd etter husleieloven § 12-2 for å finne frem til «gjengs leie», i svært begrenset grad har vært påberopt i praksis.

Det kan være flere årsaker til bestemmelsens begrensede anvendelse. For det første kan det tenkes at bestemmelsen i begrenset grad fremkommer av leiekontrakter, slik at partene ikke er inneforstått med den rettighet de innehar. For det andre er prosessen kostbar og vurderingen av «gjengs leie» sammensatt, slik at mange saker ofte ender med forlik. Situasjonen kan bli slik at prosesskostnadene utligner den differanse man oppnår ved å bringe saken inn for retten med krav om regulering av husleien.

Foreningen næringseiendom<sup>48</sup> har i deres «standard leieavtale for næringslokaler (for nye/rehabiliterede lokaler)» punkt 27, «forholdet til husleieloven», unntatt husleieloven § 4-3 fra regulering mellom partene. Etter korrespondanse via e-post med administrerende direktør med svar fra en av foreningens advokater, var begrunnelsen denne:

*«Årsaken til at § 4-3 i husleieloven ikke skal gjelde i avtaleforholdet, er relativ enkel. I næringsforhold er det viktig at en har forutsigbarhet ikke minst med tanke på leieinntekten. Det vanligste er å avtale en bestemt leie og at den indeksreguleres hvert år basert på konsumprisindeksen. § 4-3 åpner for å justere leien i forhold til hva som er "gjengs leie". Gjengs leie kan i prinsippet være både høyere og lavere enn den avtalte leien og det er en usikkerhet som en vanligvis ikke ønsker å leve med. Dette gjelder for begge parter.»*

Foreningen næringseiendom har 93 medlemsbedrifter som til sammen eier 30 % av alle privateide næringsarealer i landet.<sup>49</sup> Da deres standardkontrakt blir benyttet av deres medlemmer i flere leieforhold, viser dette at husleieloven § 4-3 således fravikes i en stor del av inngåtte leieavtaler av lokaler. Dette vil også være en betydelig medvirkende årsak til at bestemmelsen ikke blir brakt inn for domstolen. Den kan ikke påberopes.

### **3 GJENNOMGANG AV BESTEMMELSE DE LEGE LATA**

#### **3.1 Innledning**

Det er ingen begrensninger for hvor mange ganger husleien kan kreves tilpasset «gjengs leie» under samme leieforhold, forutsatt at fristene for reguleringen er overholdt. Tilpassing til gjengs leie skiller seg ikke vesentlig fra andre situasjoner der et vederlag skal fastsettes til et nivå som mer eller mindre svarer til en omsetningsverdi (markedsnivå), når det gjelder metode eller krav til underliggende materiale. Som eksempel kan nevnes fastsetting av oreigningsvederlag<sup>50</sup> og verdifastsettelse av odelseiendom, jf. odelsloven<sup>51</sup> § 49. Partene skal også i slike situasjoner, med eventuelle justeringer, finne frem til et markedsnivå uten å innhente reelle tilbud, hvor fastsettingen av vederlaget baseres på et konkret skjønn.<sup>52</sup> Selv om det vil være mest aktuelt for utleieren å kreve

---

<sup>48</sup> Foreningen Næringseiendom er en bransjeforening for landets ledende eiendomsselskaper. Medlemmene er store og mindre eiendomsselskaper. Se <http://www.fn1.no> for foreningens formål - statutter.

<sup>49</sup> Informasjon fra administrerende direktør i foreningen næringseiendom, Thor Olaf Askjer.

<sup>50</sup> Jf. Lov 6. april 1984 nr. 17 om vederlag ved oreigning av fast eigeendom.

<sup>51</sup> Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten.

<sup>52</sup> *Vurdering av system for å fastsette gjengs leige 2003 s. 5.*

husleien tilpasset «gjengs leie», da markedsleienivået har en tendens til å stige, vil det også kunne skje fall i leienivået der leieren ønsker å fremsette et slikt krav.<sup>53</sup>

### 3.2 Kravet til leietid

Kravet til leietilpassing kan tidligst fremsettes når «leieforholdet» har vart i «minst to år og seks måneder», jf. husll. § 4-3 første ledd. Fristen begynner å løpe fra det tidspunkt leieavtalen kom i stand og da ble bindende for partene. I følge forarbeidene er:

**«Startpunktet for fristen ... den dag leieavtalen ble bindende, og ikke den dag leieren tiltrådte bruken av husrommet.»<sup>54</sup>**

Etter en tolkning av forarbeidene, kan det utledes at det vises til inngåelse av en skriftlig leieavtale, da det ikke påpekes at leierens tiltreden av husrommet kan gi uttrykk for at det er inngått en muntlig leieavtale. Dette ville således ha ført til at startpunktet for fristen ville vært den dagen leieren tiltrådte bruken av husrommet. Ved å tolke forarbeidenes uttrykksmåte, skulle det antas at fristen ikke begynte å løpe der leieren hadde mulighet til å tiltre bruken av husrommet før skriftlig leieavtale ble inngått, og i ytterste konsekvens, at fristen aldri begynte å løpe der det ikke var inngått noen skriftlig leieavtale. Dette er ikke riktig. Det vises til lovens uttrykksmåte, ved at det tales om «leieforholdet», hvor husleieavtaler kan inngås skriftlig eller muntlig, jf. husll § 1-4.

Basert på rettspraksis<sup>55</sup> og uttrykket i juridiske teori<sup>56</sup> anses en muntlig avtale bindende mellom partene dersom de er enige om vesentlige punkter i leieavtalen. I en avtale om leie av husrom vil de vesentlige punkter være en enighet om leieobjektet, leieprisen<sup>57</sup> og overtakelsestidspunktet. Dersom dette er tilfellet, er avtalen bindende mellom partene på det tidspunkt leieavtalen muntlig ble inngått, og ikke den dagen skriftlig leieavtale kom i stand.

Det presiseres videre at dersom skriftlig leieavtale inngås, vil det være uten betydning når leieren valgte å tiltre bruken av husrommet, selv om tiltredelsen skjer mange år etter avtaletidspunktet.

---

<sup>53</sup> Se eksempelvis Rt. 1994 s. 38.

<sup>54</sup> NOU 1993: 4 s. 133.

<sup>55</sup> Rt. 1996 s. 415, Rt. 1963 s. 234 og Rt. 1959 s. 6.

<sup>56</sup> Jo Hov, *Avtaleslutning og ugyldighet Kontraktsrett I*, 3. utgave Oslo 2002, s. 118 og Johan Giertsen, *Avtaler*, Bergen 2006 s. 73.

<sup>57</sup> Inkludert felleskostnader, dersom disse ikke skal inngå i leieprisen men spesifiseres særskilt.



I *Husleieavtaler 2004* på side 72 fremkommer det at for alle praktiske formål må avtalen anses bindende fra det tidspunkt leieavtalen ble signert. Dersom leiekontrakten skal sendes i posten, får ikke begge parter signert kontrakten på samme tid. Det avgjørende tidspunkt i slike situasjoner må være tidspunktet da den siste signeringen ble gjort, hvor tilbudet ble akseptert.

Signeringstidspunktet og det tidspunkt avtalen får bindende virkning vil ikke være sammenfallende, dersom partene inntar en avtaleklausul i husleieavtalen som knytter avtalens bindende virkning opp mot en realisering av bestemte vilkår.<sup>58</sup> En slik avtaleklausul kan være knyttet opp mot finansiering av selskapet, omsetning, vekst i antall sysselsatte, produksjonsvekst samt andre forhold som viser en bedrifts utvikling og styrke. Slike klausuler kan være satt for at utleieren skal sikre seg at leieforholdet vil vare en periode, ved at bedriften som leier lokalet er stabil og har et godt utgangspunkt for videre drift.

Både ved leie av lokale og bolig, kan situasjonen være at leieobjektet først må pusses opp før leieren ønsker å tiltre leieobjektet. Her kan det avtales at leieren ikke blir bundet av leiekontrakten før utleieren pussar opp husrommet, hvor det kan settes en tidsfrist for arbeidet som må gjøres. Selv om husleiekontrakten er signert, vil ikke avtalen anses bindende før utleieren har oppfylt sin plikt i henhold til avtalen. Det kan også oppstå andre forhold som gjør slik at husleieavtalen får bindende virkning mellom partene på et senere tidspunkt enn dato for signering, hvor leieavtalen må tolkes for å finne frem til fristens startpunkt.

I alle tilfeller skal det regnes to år og seks måneder fra det tidspunkt husleieavtalen ble rettslig bindende mellom partene før krav om tilpassing til gjengs leie kan fremsettes.

### **3.3 Begrepet «leien»**

Med begrepet «leien» menes det vederlag som leieren betaler for bruk av husrommet og som er avtalt etter husleieloven § 3-1, eller fastsatt til «markedsleie» etter beregningsmåten i husleieloven § 3-1 andre ledd dersom leiens størrelse ikke er avtalt. «Leien» omfatter alle pengeytelser som skal ytes til utleieren, hvor det er uten betydning om disse betales i en engangssum eller i terminer.<sup>59</sup>

Dersom felleskostnader inngår i det vederlag som skal betales, eksempelvis utleierens utgifter til vaktmestertjeneste, vakthold, renhold, snøbrøyting, kommunale avgifter eller felles strømutgifter, uten at de er spesifisert, regnes også disse som leie etter husleieloven § 4-3. Annerledes stiller dette

---

<sup>58</sup> *Husleieavtaler 2004* s. 72 til fotnote 36.

<sup>59</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 174.

seg dersom fellesutgiftene er inkludert i det totale vederlag, men er nøye spesifisert. Da omfattes ikke felleskostnadene av begrepet «leien». Dette er variable kostnader som selvsagt må være unntatt ved en tilpassing til gjengs leie. Variable kostnader, eksempelvis felles strømutfgifter, kan endre seg i løpet av en kort periode, og det vil ikke være rimelig om den nye husleie tilpasset «gjengs leie» også skal baseres på slike store og variable svingninger i utgiftspostene som felleskostnader kan utgjøre.

Ved leie av husrom som ikke er tilknyttet felleskostnader, vil det også her være avgjørende om kostnaden er spesifisert. Der strømprisen utgjør en fast sum eller skal leses av på separat måler, anses kostnadene tilstrekkelig spesifisert. Inngår derimot strømprisen i det totale vederlaget til utleieren er det tale om husleie.

Andre utgifter som leieren skal dekke særskilt, omfattes ikke av «leien», jf. husll. § 4-3.

Av Ot.prp. nr. 82 (1997-1997) side 174 vises det til at naturalytelser, som arbeidsytelser og andre tjenester, ikke faller inn under begrepet «leien». Dersom leieren får reduksjon i husleien på grunn av eksempelvis snømåking, skal ikke dette arbeid regnes om i penger og trekkes fra vederlaget. Det er bare pengeytelsene fra leieren som betegnes som leie, hvor naturalytelser er et kontraktsvilkår inngått mellom partene.<sup>60</sup> Slike kontraktsvilkår vil imidlertid kunne påvirke sammenligningsgrunnlaget for gjennomsnittsleien av lignende husrom på lignende avtalevilkår når «gjengs leie» skal fastsettes.

Begrepet «leien», omfatter ikke «den del av leien som er avtalt i et bestemt forhold til omsetningen i eller resultatet av virksomheten», jf. husll. § 4-5 andre ledd. Slik omsetningsbasert leie må avtales, hvor det må fremkomme særskilt dersom denne delen av husleien skal være med i reguleringsgrunnlaget etter husleieloven § 4-3. Dersom hele husleien er fastsatt etter de kriterier som fremkommer av husleieloven § 4-5, og annet ikke er avtalt, vil det ikke være adgang å tilpasse husleien til «gjengs leie».<sup>61</sup>

### **3.4 Kravet til en uendret husleie, sett bort fra leiejustering etter § 4-2**

Kravet til regulering av husleie tilpasset «gjengs leie» kan tidligst fremsettes når leieforholdet har «vart i minst to år og seks måneder uten annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-

---

<sup>60</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 174.

<sup>61</sup> Wyller, Christian Fr., Husleieloven, Peter Lødrup, Knut Kaasen og Steinar Tjomsland (red.), *Norsk lovkommentar 3 1997-2005*, (Gyldendal Norsk Forlag AS 2005) s. 3098 note 271. (se [www.rettsdata.no](http://www.rettsdata.no) til husleieloven note 284)

2», jf. husll. § 4-3 første ledd første punktum. For å avgjøre om det er skjedd en «annen endring av leien» enn regulering etter husleieloven § 4-2, er det realiteten i forholdet mellom partene som er avgjørende, og ikke hva som fremkommer av husleiekontrakten eller andre særskilte avtaler. Det kan eksempelvis være tale om en tidligere endring etter husleieloven § 4-3.

Av forarbeidene uttrykkes det at dersom leieprisen er

**«...forhøyet ut over justeringen etter § 4-2, for eksempel etter nye forhandlinger mellom partene, kan krav om tilpassing av leien først settes fram to år og seks måneder senere.»<sup>62</sup>**

Ut fra formuleringen i forarbeidene, kan det tyde på at dersom forhandlingen fører til en husleieendring med *lavere* husleie, vil ikke dette betegnes som en «annen endring av leien» i lovens forstand. Hvis partene har blitt enige om en ny husleie, enten utenrettslig eller at partene har inngått forlik under rettsforhandlingen, skal det ikke være adgang til å kreve tilpassing til gjengs leie dersom en av partene noen måneder senere ikke syntes den forhandlede husleien var god nok. Prosessøkonomiske hensyn og hensynet til ro i avtaleforholdet tilsier at det ikke skal foretas et skille, da de samme hensyn gjør seg gjeldende i begge tilfeller. Det presiseres derfor at dersom reforhandling av leien er blitt utført, hvor resultatet ble en høyere leie *eller* en lavere leie, avbrytes tidsperioden, hvor krav om tilpassing av leien kan framsettes to år og seks måneder fra dette tidspunkt. Det er i slike tilfeller skjedd en «annen endring av leien enn den som kan kreves etter § 4-2».

Det kan tenkes at perioden på to år og seks måneder ikke ble avbrutt dersom forhandlingene *ikke* førte til noen endring av den fastsatte leiepris. En slik tolkning har formodningen mot seg. Dersom forhandlinger som leder til endringer av leien skal føre til at det løper en ny frist, bør også forhandlinger som stadfester den allerede gjeldende leie ha samme virkning. I begge tilfeller er partene i og for seg blitt enige om leiens størrelse. Forutsetningen må imidlertid være at leiesummen var et reelt forhandlingstema.

Det må ikke ha skjedd andre endringer i leien enn den endring som kan kreves «etter § 4-2». En alminnelig forståelse av ordlyden tilsier at det bare er den lovfestede indeksregulering det skal sees bort fra. Dersom det er avtalt en indeksregulering etter andre normer eller prisstatistikker enn konsumprisindeksen, ville en tilpassing til gjengs leie være utelukket på det aktuelle tidspunkt. Krav om tilpassing til gjengs leie måtte da framsettes to år og seks måneder etter denne regulering dannet

---

<sup>62</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 176 (min kursivering).

grunnlag for en husleieendring. Av juridisk litteratur<sup>63</sup> fremkommer det at ordlyden trolig må forstås slik at leietilpassing kan kreves i alle tilfeller der det er foretatt indeksreguleringer etter loven eller i kontrakten etter samme prinsipper. Dette må være riktig, da forskjellen ligger i hvilken prosentsats det skal tas utgangspunkt i, og ikke i vilkårene for en slik regulering.

På denne bakgrunn må partene, ved avgjørelsen for hvilket tidspunkt leietilpassingen kan kreves, både se bort fra den lovregulerte indeksreguleringen, samt den avtalte regulering som baseres på andre normer eller prisstatistikker enn konsumprisindeksen der slik regulering fremkommer klart. Ved lokalleie har partene mulighet til å avtale flere forskjellige reguleringsadganger, hvor den avtalte regulering kan føre til at grensetilfeller oppstår, eksempelvis om avtalereguleringen må sees på som en indeksregulering eller en ny leiefastsetting. For særspørsmål som kan oppstå vises det til *Leie av lokaler 2008* side 225.

### **3.5 Partenes adgang til å fremme krav**

Det er adgang for «begge parter» til å fremsette krav om regulering av husleie tilpasset gjengs leie. Etter ordlyden kan kravet bare fremsettes av den som betegnes som part i leieforholdet. Dette tilsier at familiemedlemmer eller andre med interesse i at det skjer en regulering, ikke har denne mulighet. De som har underskrevet kontrakten er part i avtalen, dersom ikke annet fremkommer, og kan således fremsette krav om tilpassing til gjengs leie. Dette gjelder også den som i fullmakts form har rett til å fremsette krav etter husleieloven § 4-3. Etter husleieloven av 1939 § 35 fremkom det at

**«Søksmål kan også reises av den som helt eller delvis betaler husleien for leieren.»**

Husleien kunne etter denne bestemmelsen nedsettes etter krav fra leieren. Denne adgangen må også kunne legges til grunn ved krav om tilpassing til gjengs leie, dersom det bevises at det økonomiske vederlag faktisk er betalt av andre enn leieren. For hvem som har myndighet til å kreve tilpassing til gjengs leie på vegne av juridiske personer og andre kollektive enheter,<sup>64</sup> vises det til alminnelige avtalerettslige regler og prinsipper.

---

<sup>63</sup> Wyller, Christian Fr., Husleieloven, Peter Lødrup, Knut Kaasen og Steinar Tjomsland (red.), *Norsk lovkommentar 3 1997-2005*, Gyldendal Norsk Forlag AS 2005, s. 3098 note 250. (se [www.retsdata.no](http://www.retsdata.no) til husleieloven note 262) og *Leie av lokaler 2008* s. 224-225.

<sup>64</sup> Eksempelvis sameier.

### 3.6 Leieregulering uten at det fremsettes oppsigelse

Dersom det på to år og seks måneder ikke har blitt foretatt en annen endring av husleien enn en regulering etter husleieloven § 4-2, kan begge parter «uten oppsigelse» kreve husleien tilpasset «gjengs leie». Begrepsbruken viser at den som krever leietilpassing ikke behøver å kombinere kravet med en betinget oppsigelse, slik parten tidligere måtte når denne krevde leien justert. Den part som kravet rettes mot får derfor ikke en rett til å si opp leiekontrakten dersom det blir fremsatt krav om tilpassing til gjengs leie. Det trenges ikke utferdiges en ny leiekontrakt, hvor den gamle husleiekontrakten med de betingelser som der er gitt, fortsatt gjelder.

Dersom det skulle være adgang til oppsigelse etter krav om tilpassing av husleien til gjengs leie, ville reguleringsadgangen i husleieloven § 4-3 blitt uthulet. Det vises til det som tidligere er sagt om oppsigelsesvernets betydning.<sup>65</sup>

### 3.7 Gjengs leie

#### 3.7.1 «Gjengs leie» og «markedsleie»

«Gjengs leie» skiller seg fra «markedsleie» selv om partene i begge tilfeller skal finne frem til husleien som betales i markedet. «Markedsleie» blir betegnet som den leie som vanligvis oppnås på «avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår».<sup>66</sup> Der «markedsleien» skal reflektere hvilken husleie som kan oppnås ved ny utleie i dag, skal «gjengs leie» gjenspeile et representativt gjennomsnitt av et allerede etablert leienivå av lignende husrom på lignende avtalevilkår. Det skillet husleieloven etablerer mellom «markedsleien» og «gjengs leie», viser seg derfor ved hvilke leiekontrakter som inngår i sammenligningsgrunnlaget. «Gjengs leie» vil som oftest utgjøre en annen leiepris enn «markedsleien», i hvert fall der markedet er på vei opp eller ned. I et stigende boligmarked vil fastsettelse av «markedsleie» være høyere enn «gjengs leie» på samme iverksettelsestidspunkt, mens i et synkende leiemarked vil en justering til «gjengs leie» tilsi en høyere leie enn markedsleien. Dette er fordi «gjengs leie» har en senere utvikling enn «markedsleien».

---

<sup>65</sup> Avhandlingen punkt 1.5.

<sup>66</sup> Se husleieloven § 12-2 og NOU 1993: 4 s. 131.

### 3.7.2 Tilpassing til gjengs leie

I teorien er det forholdsvis enkelt å fastsette hvilke momenter som skal tas med i vurderingen for å fastsette innholdet i begrepet «gjengs leie». Når bestemmelsen derimot skal anvendes i praksis, vil det i nokså stor grad kunne oppstå tvister om hva som er «gjengs leie» for husrommet. Forarbeidene gir begrenset veiledning for hvilke momenter som skal vektlegges ved vurderingen, og er meget optimistisk for hvordan ordningen vil fungere i praksis:

**«Hva leien skal settes til, vil heller ikke medføre nevneverdige vansker; gjengs leie er en gitt størrelse som en i prinsippet alltid kan finne. Det kan riktignok være vanskelig å fastlegge gjengs leie i det enkelte tilfellet, men bevisproblemene vil neppe være større på dette området enn på andre rettsområder. Det er også grunn til å tro at de foreslåtte reglene vil redusere antallet tvister mellom partene i husleieforhold.»<sup>67</sup>**

Husleien kan kreves tilpasset «gjengs leie ... ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår». Begrepet «gjengs leie» refererer i dagligdags språkbruk til hva som er alminnelig, vanlig eller rådende leie. Forarbeidene presiserer «gjengs leie» slik:

**«Gjengs leie er et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår.»<sup>68</sup>**

Det fremkommer videre at systemet derfor forutsetter at partene må undersøke hva som betales i leieforhold som det er adgang til å sammenligne med. I Ot.prp. nr. 82 på side 53 uttrykker departementet at «gjengs leie ... vil si det beløp som vanligvis betales for lignende husrom på lignende avtalevilkår på iverksettingstidspunktet». Partene må derfor finne frem til den gjennomsnittlige husleie i etablerte sammenlignbare leieforhold på stedet. Ved å foreta en undersøkelse av dette materialet, finner partene «... fram til tyngdepunktet i det etablerte leienivået sett under ett.»<sup>69</sup> Etter husleieloven av 1939 § 35 første ledd fremkom det at:

**«Ved fastsettelsen av leien tar retten hensyn til eiendommens, leilighetens eller rummets beliggenhet, vedlikehold og utstyr samt til den bruk, som skal gjøres av leiligheten eller rummet. Retten kan også ta hensyn til svingninger i det almindelige prisnivå.»**

Andre momenter som er relevant å se hen til, er vurderingstema gitt i husleiereguleringsloven § 15 andre ledd. Her skulle det ved tolkningen av

---

<sup>67</sup> NOU 1993: 4 s. 50.

<sup>68</sup> NOU 1993: 4 s. 134, referert i Ot.prp. nr. 82 s. 176.

<sup>69</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

**«... gjengs leie på stedet for tilsvarende bolig bygget til samme tid ... tas omsyn til særlige leievilkår, beliggenhet, størrelse, kvalitet, vedlikehold, utstyr og planløsning.»**

Den nye husleien skal utgjøre et «representativt gjennomsnitt»,<sup>70</sup> et gjennomsnitt av alle sammenlignbare leieforhold, hvor alle etablerte leieforhold skal regnes med. Dette får også den konsekvens at leieobjekter som utgjør «markedsleie» etter formuleringen i husleieloven §§ 3-1 andre ledd og 4-1, vil være en del av det aktuelle sammenligningsgrunnlag. Når gjennomsnittsleien skal beregnes, må alle husleier for lignende husrom på lignende avtalevilkår sees sammen, hvor man så må dele på det totale antall husrom. En annen aktuell sammenligningsmetode kan være beregning etter kvadratmeterpris, hvor det eksempelvis beregnes en gjennomsnittlig kvadratmeterpris for to roms, treroms osv.<sup>71</sup> Da det skal foretas en sammenligning av alle løpende leieforhold, vil det være uavhengig hvor gammelt leieforholdet er.

Partene skal komme frem til den gjennomsnittsleie som er etablert «på stedet».<sup>72</sup> Det vil være å strekke beregningsgrunnlaget for langt, dersom utgangspunktet for vurderingen skulle tas i hele landet eller det aktuelle fylket. I store byer må beregningsgrunnlaget inndeles, mens i mindre byer kan bykjernen representere «stedet». Eksempelvis vil Kvaløysletta på Kvaløya og Kroken på fastlandssiden i Tromsø betegnes som samme sted, hvor man ikke trenger å finne en «gjengs leie» for hvert av disse områdene, mens for Oslo vil situasjonen være en annen. Forarbeidene gir ikke veiledning for hva som ligger i begrepet, hvor det må ses hen til rettspraksis for en nærmere klargjøring.

I Gulating lagmannsretts<sup>73</sup> dom fra 2005 gjaldt saken krav om nedsetting av husleie i kommunal eldrebolig i Mårdalen 12 i Bergen. Ved tolkningen av hva som måtte anses som «stedet», bemerket retten at dette ville variere med de konkrete omstendigheter. I den aktuelle sak måtte dette omfatte Fana bydel, og det var antagelig riktig å se hen til leienivået i hele Bergen kommune. Lagmannsretten tok ikke nærmere stilling til avgrensningen, da den kom til at husleien var innenfor det som var «gjengs leie» på stedet uansett hvilket sammenligningsgrunnlag som ble benyttet.

Når den geografiske plassering er foretatt, kan det tenkes at det må legges vekt på hvordan området er, eksempelvis om husrommet ligger nært en høyt trafikkert vei og hvilke fasiliteter som er i området, eksempelvis kollektivtilbud, skole, barnehage og butikk.

<sup>70</sup> NOU 1993: 4 s. 134, referert i Ot.prp. nr. 82 s. 176.

<sup>71</sup> Denne beregningsmåte foretas av Boligbygg for beregning av leiepris for private utleieboliger i Oslo-området.

<sup>72</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

<sup>73</sup> LG-2005-175906 (Gulating)

For å komme frem til en gjennomsnittisleie, forutsettes det at det foreligger et sammenligningsgrunnlag. Dette grunnlag vil avhenge av beliggenhet, standard og leievilkår. Det kan være vanskelig å finne aktuelle sammenligningsgrunnlag, spesielt på små steder og for leieobjekter som er av spesiell karakter. I slike tilfeller kan det derfor anses som relevant å sammenligne husrom som avviker noe fra lovens krav til «liknende husrom på liknende avtalevilkår», og når gjennomsnittisleien blir fastsatt, kan denne forskjell tenkes utlignet.

### **3.7.2.1 «ved utleie av liknende husrom på liknede avtalevilkår»**

Det må foretas to selvstendige vurderinger tilknyttet husrommene på stedet, før «gjengs leie» kan fastsettes. Generelt for begge vurderinger er at det ikke trenger å være tale om identiske husrom eller avtalevilkår, men at disse skal være egnet for sammenligning. Hva som inngår i vurderingen «ved utleie av liknende husrom på liknede avtalevilkår» er ikke presisert i forarbeidene til husleieloven § 4-3. De samme vurderingstemaene er gitt i husleieloven §§ 3-1 andre ledd første punktum og 4-1, hvor NOU 1993: 4 på side 122 viser at husleieloven § 3-1 andre ledd første punktum skal forstås på samme måte som for husleieloven § 4-1. I merknadene for husleieloven § 4-3 er det ikke gitt en tilsvarende henvisning, men lovens oppbygning tilsier at man ved tolkningen av «utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår» skal legge den samme forståelse til grunn som fremkommer av husleieloven § 4-1.

For at husrommet skal være gjengstand for sammenligning, må det først være tale om ”liknende husrom”. Det må foretas en sammenligning av leiligheter med andre leiligheter, ikke med eneboliger eller forretningslokaler. Det vil også være av interesse om husrommet er møblert, hvor man ikke bør sammenligne møblerte husrom med umøblerte.

I følge forarbeidene skal det ved tolkningen av «liknende husrom» legges

**«... vekt på husrommets standard, størrelse, alder, beliggenhet, planløsning, vedlikehold, utsikt o.s.v. Alle de momenter som vanligvis tillegges vekt ved forhandlinger om leiens størrelse, kan tillegges relevans. Siden to husrom sjelden er like, vil en gjerne måtte korrigere for individuelle forhold i det enkelte tilfelle. Det vil også være naturlig å legge vekt på takster utarbeidet av anerkjente takstfolk.»<sup>74</sup>**

---

<sup>74</sup> NOU 1993: 4 s. 132.



Det må derfor foretas en sammenligning av de husrom som på beste måte representerer et sammenligningsgrunnlag, dersom disse finnes på stedet.

Det avgjørende for om husrommet skal kunne inngå i sammenligningsgrunnlaget, vil så være om husrommet er gitt på «liknende avtalevilkår». Ut fra ordlyden må det være tale om avtalevilkår som er av betydning og som innvirker på husleien i det aktuelle husrom. Av utvalget ble det bemerket at de konkrete avtalevilkår kan

**«... variere meget, og påvirke leienivået i den ene eller annen retning. Avviker vilkårene fra det som ellers er vanlig, vil dette i sin tur avspeile seg i det beløp som kan oppnås ved ny utleie. Har utleieren i avtalen påtatt seg vidtgående plikter overfor leieren vil dette betinge en høyere leie enn ellers. På samme måte må det tas hensyn til om leieren etter avtalen har uvanlig omfattende plikter, for eksempel en omfattende vedlikeholdsplikt, plikt til å utføre arbeid for utleieren m.m.»<sup>75</sup>**

Det vil også være avgjørende hvilken type leieavtale partene har valgt å inngå. Departementet presiserer blant annet:

**«Det vil være irrelevant å sammenligne langtidsavtaler med korttidsavtaler, da disse ikke kan sies å være inngått på omtrent samme vilkår.»<sup>76</sup>**

Det vil derfor ikke være adgang til å sammenligne tidsbestemte leieavtaler med tidsubestemte.

Dersom leievilkårene avviker fra hverandre, vil dette påvirke leieprisen, og husrommet kan ikke være gjenstand for sammenligning. Utgangspunktet må være en sammenligning med leieforhold som bygger på like avtalemekanismer, noe som i stor grad vil være tilfelle ved leie av bolig. Det kan ikke være aktuelt å sammenligne leieavtaler der barn leier billig hos foreldrene for å hjelpe dem økonomisk. Det samme gjelder dersom en rimelig husleie er resultatet av arbeidsavtalen mellom arbeidsgiver og arbeidstaker. Konsekvensene ville ha blitt svært uheldige dersom man kunne sammenligne leieavtaler med forskjellige avtalemekanismer, hvor resultatet ville blitt en tilpassing til gjengs leie etter andre forhold enn det gjennomsnittlige etablerte markedsnivå.<sup>77</sup> Det kan også være tale om avtalevilkår som er så særegne at husrommet ikke kan være gjenstand for sammenligning eller vilkår som resulterer i begrensninger i bruken av husrommet.

---

<sup>75</sup> NOU 1993: 4 s. 132.

<sup>76</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 51.

<sup>77</sup> *Vurdering av system for å fastsette gjengs leige 2003* s. 6.

I Gulating lagmannsretts<sup>78</sup> dom fra 2005 ble husleien i naboblokken ikke ansett som et relevant sammenligningsgrunnlag, da denne inneholdt andelsleieligheter med kapitalinnskudd.

Lagmannsretten var enig med tingretten<sup>79</sup> som, på side 7, uttalte at:

**«Et reint leieforhold som det Nydal har med kommunen, kan ikke anses som leie på liknende avtalevilkår som det som gjelder i et borettslag. I et borettslag er beboerne andelseiere og finansiering skjer delvis ved innskudd fra andelseierne, noe som fører til at leiefastsettelsen avviker fra et normalt leieforhold.»**

Her var det finansieringen av husrommet som fikk betydning for leieprisen, slik at dette ikke kunne sammenlignes med det aktuelle husrom.

Ved leie av lokale fremkommer det i de fleste tilfeller av leiekontrakten hvilken bruk leieren kan gjøre av lokalet. Dette er et avtalevilkår, slik at bruksretten til lokalet må vektlegges når det vurderes hvilke leiekontrakter som er gitt på «liknende avtalevilkår».

Dette belyses med en dom avsagt i Oslo tingrett<sup>80</sup> i 2006. Spørsmålet gjaldt fastsettelse av leiepris for næringslokaler, hvor det var uenighet om denne skulle skje etter «markedsleie» eller «gjengs leie». Retten kom frem til at leiefastsettingen måtte skje etter husleieloven § 3-1 annet ledd, etter fastsetting av «markedsleie», hvor hovedspørsmålet knyttet seg til en tolkning av begrepet «på liknende avtalevilkår». Spørsmålet var om denne henvisning innebar at leiens størrelse skulle fastsettes ut fra hva interessenter som skulle drive grønnsaksforretning i dette lokalet var villig til å betale. Etter en tolkning av lovens ordlyd, kom retten frem til at begrensninger i bruken skulle tillegges vekt, slik at leien måtte fastsettes på grunnlag av avtalevilkåret «grønnsaksforretning / kjøttforretning». Begrensninger i bruken må derfor vektlegges ved avgjørelsen av om husrommet kan være gjenstand for sammenligning.

Andre avtalebegrensninger, for eksempel hvor bruken begrenses til å drive skobutikk eller kiosk, må også tas i betraktning når det skal foretas en sammenligning av lignende husrom «på liknende avtalevilkår».

I Rt. 1994 s. 38 slås det fast at leieavtalens varighet og utforming er med på å avgjøre om det skal foretas en nedsettelse av husleien. Her var det fremsatt krav om nedsettelse av husleien for lokale

---

<sup>78</sup> LG-2005-175906 (Gulating)

<sup>79</sup> Bergen tingrett, avsagt 26.08.2005. Saksnr. 04-041433TVI-BBYR/02. (ikke publisert)

<sup>80</sup> TOSLO-2006-98200 (Oslo)

med hjemmel i husleieloven av 1939 § 35 første ledd, på grunn av betydelig svikt i markedslieinivået siden husleiekontrakten ble inngått. Retten la blant annet vekt på at husleieavtalen var inngått for en bestemt tid, samt at den var betinget av betydelige investeringer fra utleierens side, som gjorde slik at leiekontrakten var skreddersydd for leieren. På bakgrunn av en helhetsvurdering kom høyesterett til at kravet om nedsettelse av husleien ikke kunne tas til følge.<sup>81</sup> Det vises derfor at også mer individuelle forhold kan få betydning når den nye husleie skal fastsettes.

Agder lagmannsretts dom, inntatt i RG-1996-1644, er et eksempel som viser at bransjens generelle leieprisnivå er avgjørende. Spørsmålet, tilknyttet husleieloven av 1939 § 35, omhandlet nedsettelse av husleie for Pukkestad Supermarked AS. For å komme frem til markedslieien kunne det ikke foretas en sammenligning av forretningslokaler generelt. Lagmannsretten uttalte:

**«Når det gjelder hva som kan antas å være rimelig markedslie å sammenligne med, legger lagmannsretten til grunn at det er overskudd på forretningslokaler generelt i Sandefjord. Dette skulle tilsi at leieprisene er lavere enn når det er balanse i markedet eller mangel på lokaler. For lokaler som m.h.t. størrelse, beliggenhet og parkeringsforhold egner seg som supermarkeder, lavpriskjeder og lignende formål som forutsetter en intensiv bruk med lang åpningstid og stort publikumsbesøk, synes imidlertid situasjonen å være en annen. For slike lokaler - som det er et begrenset utbud av - kan det oppnås en betydelig høyere leie enn for forretningslokaler generelt.»<sup>82</sup>**

Lagmannsretten kom til at den avkrevde leien ikke stod i vesentlig misforhold til verdien av lokalene, og tok derfor ikke kravet om nedsettelse av husleie til følge. Dommen viser at forretningslokalet måtte sammenlignes med lokaler med tilsvarende intensiv bruk.

Det er ikke gitt hvordan innhenting av materiale, for å avgjøre om husrommet kan sammenlignes, skal skje. Uavhengige takstmenn og fagkyndige meddommere (dersom disse er oppnevnt) skal ha tilstrekkelig kompetanse til å avgjøre om det er tale om «liknende husrom» men det vil være desto vanskeligere å finne ut om husrommet er gitt på «liknende avtalevilkår». Verken partene eller dommere er i lov gitt adgang til å innhente husleiekontrakter mot kontraktpartenes samtykke, og det vil derfor være tilfeldig om innhenting av slike kontrakter finner sted eller ikke. Dette problem knytter seg i større grad til leie av lokale, da boligutleie ofte er gitt på lignende avtalevilkår.

---

<sup>81</sup> Rt. 1994 s. 38 (s. 44)

<sup>82</sup> RG-1996-1644 (Agder) (s. 5 i utskrift fra lovdata).

### 3.8 Tidspunktet for vurderingen av «gjengs leie»

Tidspunktet for vurderingen av «gjengs leie» kan være av betydning for husleiens størrelse. Begge parter kan kreve at husleien blir tilpasset «gjengs leie» på «iverksettelsestidspunktet», jf. husll. § 4-3 første ledd første punktum, som vil si seks måneder etter at kravet om leieendring ble fremsatt, jf. husll. § 4-3 andre ledd. Det er leienivået på dette tidspunkt som avgjør den nye leieprisen tilpasset «gjengs leie». Man skal med andre ord ikke vurdere leienivået når kravet fremsettes, men må ta stilling til *når* kravet fremsettes og prøve å *forutse* leiesituasjonen seks måneder frem i tid. Dette resulterer i at leieprisenivået for «gjengs leie» er ukjent når krav om tilpassing til gjengs leie fremsettes.

Kravet må anses fremsatt når det er kommet frem til den andre part. Det kan ikke være tilstrekkelig at kravet er sendt, og det skal ikke være nødvendig at det er kommet til mottakers kunnskap. Mottaker kan derfor ikke unnlate å gjøre seg kjent med innholdet i kravet, for å påberope at tilpassing til gjengs leie ikke kan iverksettes seks måneder senere.

Ved vurderingen av «gjengs leie» skal det tas hensyn til alle leieforhold som er inngått etter at krav om leietilpassing ble fremsatt, men ikke endringer i leiemarkedet etter «iverksettelsestidspunktet».<sup>83</sup> Partene skal derfor ikke ta hensyn til leieforhold som er inngått etter «iverksettelsestidspunktet», men før avgjørelsen i retten. Grunnen til dette er at ingen av partene skal se seg tjent med å trenere saken.<sup>84</sup> Som vist i TOSLO-2009-95050 (Oslo), fastsetter domstolen det tidspunkt «gjengs leie» skal gjelde fra, hvor den vinnende part har krav på «gjengs leie» fra «iverksettelsestidspunktet», som ligger før rettens avgjørelse, inkludert morarenter. Rettskildevekten av dommen er svært begrenset, da avgjørelsen er anket til lagmannsretten<sup>85</sup> og således ikke rettskraftig avgjort, men belyser det forhold som tas opp her.

Det kan skje store endringer i leiemarkedet fra kravet fremsettes til «iverksettelsestidspunktet». Dette kan være endringer som verken partene, takstnemnda eller domstolen hadde mulighet til å ta sikte for. «Gjengs leie» har derimot en senere utvikling enn «markedsleien», slik at de aktuelle endringer ikke ville ha fått stor betydning for den nye husleie tilpasset «gjengs leie».

---

<sup>83</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

<sup>84</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

<sup>85</sup> Saken er berammet i Borgarting lagmannsrett den 30. nov. – 1. des. 2010.

### 3.9 Fradrag for leierens forbedringer og innsats

Ved tilpassing til gjengs leie «skal det gjøres fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats», jf. husll. § 4-3 første ledd andre punktum. Forbedringene må være betalt og utført eller initiert av leieren, hvor fradraget skal gjøres for den økning i leienivået som skyldtes leierens egeninnsats. Leierens fradrag for egen innsats gjøres derfor i den aktuelle leieverdien, slik at det er uten betydning hvilke utlegg og påkostninger leieren har hatt med forbedringene.

Forarbeidene viser at med «forbedringer og innsats» menes:

**«... ethvert bidrag fra leierens side som er egnet til å forhøye husrommets verdi.»<sup>86</sup>**

Dette tilsier at også mindre leieøkninger er av betydning for vurderingen etter husleieloven § 4-3. Det er ikke rimelig at leieren, som har lagt ned tid og arbeid i husrommet, først skal måtte betale for arbeidet han har utført og senere betale en høyere husleie som følge av hans egen innsats og forbedringer. Lovgrunnen er derfor å forhindre at leieren skal betale for de forbedringer han selv har utført, eller som forarbeidene selv uttrykker:

**«Formålet med bestemmelsen er å forhindre at leieren må betale for fruktene av sin egen innsats.»<sup>87</sup>**

Ved vurderingen skal det tas utgangspunkt i husrommet slik det så ut før leieren foretok endringer som var med på å øke dets verdi. Partene skal altså, ved fastsettelsen av «gjengs leie», sammenligne utleierens leieobjekt uten de forbedringer som er blitt foretatt av leieren, med husrom som da er gjenstand for sammenligning.

Ved leie av bolig er det ikke upraktisk, særlig i langvarige leieforhold, at leieren ved egeninnsats har sørget for en økning i husrommets verdi. Ved leie av lokaler kan situasjonen være at leieren overtar husrommet uten innredning, og foretar betydelige endringer som endrer husrommets leieverdi. Dette i form av innredning og oppussing som ikke var en del av leieavtalen. Dersom ikke noe annet er avtalt, skal man her se bort fra det inventar og arbeid som er utført av leieren når «gjengs leie» skal fastsettes. Noe annet må være tilfellet dersom innredningen eller oppussingen var forutsatt i leiekontrakten.

---

<sup>86</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

<sup>87</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

Det er uten betydning om leieren hadde rett til å utføre arbeidet<sup>88</sup> eller om han kan kreve vederlag, ved leieforholdets opphør, for den fordel utleieren oppnår som følge av forbedringene, jf. husll. §§ 10-5 eller 10-6. Det bemerkes i den sammenheng at det fradrag som skal gjøres etter husleieloven § 4-3 ikke er sammenfallende med leierens rett til vederlag, jf. husll. §§ 10-5.<sup>89</sup> Terskelen for rett til vederlag etter husleieloven § 10-5, «... er normalt høyere enn hva som anses som leiers innsats og forbedringer etter § 4-3 ...».<sup>90</sup> Etter husleieloven § 10-5 stilles det blant annet krav til utleierens samtykke før det kan foretas vesentlige forbedringer, samtidig som det må påvises hvilken berikelse utleieren med rimelighet kan tenkes å ha oppnådd.<sup>91</sup> Det må altså mer til for å få rett til vederlag etter § 10-5, ved leieforholdets opphør, enn det trengs for at leierens forbedringer og innsats skal komme til fradrag, jf. husll. § 4-3.

I et leieforhold påhviler det leieren en vedlikeholdsplikt av husrommet, jf. husll. § 5-3 andre ledd. Dersom dette vedlikehold har økt husrommets verdi, er det likevel uten betydning for det fradrag som skal gjøres. Leieren skal ikke få den fordel et fradrag vil gi, bare fordi han utførte de oppgaver han er pålagt av lovgiver.

Etter ordlyden er det bare leierens egne forbedringer man skal se bort fra. I *Boligrett 2009* på side 309 bemerkes det at dersom leiekontrakten er overdratt til ny leier etter forrige leiefastsettelse, må man nok også se bort fra forrige leiers forbedringer og innsats ved fastsettelsen av «gjengs leie». Dette basert på at eierseksjonsloven<sup>92</sup> § 16 har en slik utforming ved fastsetting av kjøpesum hvor kjøperetten benyttes. Selv om husleieloven § 4-3 ikke regulerer denne situasjon, er dette neppe tilstrekkelig til å måtte foreta en antitetisk tolkning.

Denne fremstilling er av Magistad i *Leie av Lokaler 2008* på side 227 nyansert noe, som viser hvordan partene i avtale kan endre på en slik rettsstilling. Hun påpeker at det ved leie av lokale ofte avtales at endringer gjort av leieren uavkortet skal tilfalle utleieren ved leieavtalens opphør. Dersom slik avtale er inngått, og det ikke er gjort noen unntak for overdragelse, tilfaller verdien utleieren med endelig virkning når husleiekontrakten med tidligere leier opphører. Magistad bemerker da at i slike tilfeller kan ikke tidligere leiers innsats «... begrunne krav fra ny leier om fradrag når gjengs leie skal beregnes.»<sup>93</sup> Videre viser Magistad at dersom leieren har rett til å overføre leieavtalen til

---

<sup>88</sup> *Boligrett 2009* s. 308.

<sup>89</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

<sup>90</sup> *Husleieavtaler 2004* s. 74.

<sup>91</sup> NOU 1993: 4 s. 179.

<sup>92</sup> Lov 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner.

<sup>93</sup> *Leie av lokaler 2008* s. 227.

ny leier, og det ikke er inntatt i leieavtalen at utleieren skal godskrives tidligere leiers endringer, bør også den nye leieren kunne nyte godt av den verdi tidligere leiers forbedringer og innsats har medført.

Ved kjøp av virksomhet, der aksjene i selskapet avhendes, vil leieren være den samme. Dersom leieren har gjort flere forbedringer av lokalet før avhendelsen, vil også selskapet selges til en høyere verdi enn dersom endringene ikke var blitt foretatt. Man ser derfor at leieøkningen av tidligere leiers forbedringer og innsats i slike situasjoner tilfaller den tidligere leieren, og ikke utleieren.

Utleieren har en begrenset adgang til å foreta forandringer av husrommet som leieren er forpliktet til å godta.<sup>94</sup> Dersom leieobjektet har økt i verdi som følge av utleierens forandring som leieren ikke er forpliktet til å godta, men likevel har godtatt, skal det ikke gjøre fradrag for denne ved fastsettelsen av «gjengs leie». Hvis leieren har godtatt slike forandringer, må han også forvente en eventuell leieøkning på bakgrunn av de forandringer som er blitt utført.<sup>95</sup>

Husleieloven § 4-3 inneholder ingen adgang til å vurdere husrommet etter en annen standard enn den faktiske, unntatt med fradrag for leierens forbedringer og innsats som fremkommer av første ledd andre punktum. Situasjonen kan være slik at leieren og utleieren har inngått en avtale, hvor leieren skal foreta store reparasjoner av leieobjektet, men overholder ikke denne avtale. Når husleien da skal tilpasses «gjengs leie», vil det bli lagt vekt på vedlikehold og standard av leieobjektet, noe som resulterer i at utleieren får fastsatt en lavere leiepris for husrommet enn han ville ha fått dersom leieren overholdt avtalen dem imellom. Dersom utleieren ønsker å få dekket det tap han har blitt påført som følge av leierens mislighold, må han selv forfølge saken som et eget forhold. Kravet vil da bygge på alminnelig erstatningsrett, slik at det økonomiske tap må påvises. Det er i slike situasjoner nødvendig for utleieren å få konstatert hva «gjengs leie» ville ha blitt dersom husrommet hadde den standard som avtalen mellom partene tilsa.<sup>96</sup>

Etter husleieloven av 1939 måtte det avtales særskilt dersom leierens forbedringer og innsats ikke skulle komme utleieren til gode. I en dom inntatt i Rt. 1997 s. 1109, gjaldt saken tolkningen av en avtaleklausul, lignende det vurderingstema som fremkommer av husleieloven § 4-3. Partene hadde avtalt en leieregulering av lokalet hvert femte år, men avtalen sa ikke noe om grunnlaget for de periodiske markedsreguleringene av leien. Spørsmålet var da om grunnlaget for reguleringene skulle ta utgangspunkt i lokale slik Tapperiet overtok det, i nærmest uinnredet tilstand der det skulle

---

<sup>94</sup> Jf. husleieloven § 5-4.

<sup>95</sup> Ot.prp. nr. 82 (2004-2005) s. 65.

<sup>96</sup> Situasjonen vil være den samme dersom leier og utleier avtaler en omfattende vedlikeholds- og oppussingsplikt, se *Husleieavtaler 2004* s. 74.

gjøres fradrag for leierens faste innredning, eller om reguleringen skulle bygge på lokalenes tilstand på reguleringstidspunktet. Høyesterett uttalte:

**«I vår sak har leietageren etter uttrykkelig avtale med gårdeieren - kontraktens § 8 - påtatt seg å planlegge og bekoste innredning av lokalene for sitt bruk. ... På bakgrunn av det jeg nå har sagt, mener jeg at det i alminnelighet må ha formodningen mot seg at leietageren skulle ha godtatt - og utleieren ha betinget seg - at innredning som leietageren selv har bekostet og som er av noen vesentlig økonomisk betydning, skal inngå i reguleringsgrunnlaget for husleien. Skal det motsatte gjelde, må det ha et noenlunde klart holdepunkt i partenes avtale. Noe slikt holdepunkt finner jeg ikke i kontraktsgrunnlaget i vår sak, snarere tvert om.»<sup>97</sup>**

Høyesterett kom derfor til at det måtte sees bort fra den innredning som leieren selv hadde bekostet, hvor reguleringen måtte skje på grunnlag av lokalenes tilstand slik Tapperiet overtok det.

I *Leie av lokaler 2008* på side 226 bemerker Magistad, basert på denne dom, at det etter husleieloven av 1939 var utleieren som hadde bevisbyrden for at verdiøkningen, som skyldtes leierens forbedringer, skulle belastes leieren selv ved en husleieøkning, og at dette var en forutsetning ved avtaleinngåelsen partene imellom. Dette må være å trekke beviskravet noe langt, og etter min mening kan ikke bevistema i denne dom sammenlignes med den regulering som fremkommer av husleieloven § 4-3, slik at det nå kan hevdes at bevisbyrden er endret.

Dommen fra 1997 foretar en tolkning av avtalen basert på uklarhetsregelen i avtaleretten, hvor tema er om det i det hele tatt skal tas hensyn til de forbedringene som leieren har foretatt. Dette tilfellet er nå lovregulert, og leierens forbedringer og innsats skal ubetinget komme til fradrag hvis dette er utført. Tvistetema kan derimot dreie seg om hvilke forbedringer som faktisk er utført av leieren i husrommet. Dersom partene er enige i hvilke utbedringer som er foretatt i husrommet, men er uenig i hvilken betydning dette vil få for husleien, er man inne i det skjønsspørsmål som inngår i vurderingen av «gjengs leie». Uenigheter om dette må enten løses av en felles oppnevnt fagperson, en takstnemnd eller av domstolen. Leieren er nærmest til å påvise de endringer han selv har gjort og klare opp i forholdet, slik at tvilen må komme utleieren til gode dersom leieren ikke klarer å bevise de forbedringer han selv har utført, jf. husll. § 4-3 første ledd andre punktum.

---

<sup>97</sup> Rt. 1997 s. 1109 (s. 1113-1114)



## 3.10 Tidspunktet for iverksettelse av «gjengs leie»

### 3.10.1 Generelt

Husleieloven § 4-3 andre ledd viser på hvilket tidspunkt «gjengs leie» tidligst kan kreves iverksatt. Av ordlyden fremkommer det at «Tilpassing av leien etter første ledd kan tidligst settes i verk seks måneder etter at det er framsatt skriftlig krav om det, og tidligst ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk».

### 3.10.2 Kravet til skriftlig varsel

Leieendringen etter husleieloven § 4-3 første ledd kan «tidligst settes i verk seks måneder etter at det er fremsatt skriftlig krav om det», jf. husll. 4-3 andre ledd. En antitetisk tolkning av ordlyden tilsier at «gjengs leie» ikke kan iverksettes dersom det er gått mindre enn seks måneder fra kravet ble fremsatt. Tilpassing til gjengs leie skjer derfor ikke automatisk, men må fremsettes som et skriftlig krav. Det må forutsetningsvis kreves at den nye husleien eller leieøkningen fremkommer av varselet, selv om dette verken følger uttrykkelig av ordlyden eller forarbeidene.<sup>98</sup>

Da kravet må fremsettes skriftlig, sikres hensynet til notoritet.<sup>99</sup> Det stilles derimot ingen bestemte formkrav. Da man i norsk rett har prinsippet om formfrihet, som kommer til uttrykk i NL-5-1-1,<sup>100</sup> settes det som utgangspunkt ingen begrensninger til hvilken kommunikasjonsmåte som kan benyttes. I tillegg til brevs form, gjør dette det mulig også å fremsette kravet per e-post eller annen elektronisk kommunikasjon. I nyere tid har kommunikasjon som tekstmelding blitt en mer vanlig måte å kommunisere på, hvor lovens krav til skriftlighet må anses oppfylt. Tekstmeldinger uttrykker likevel i stor grad spontane meninger, og det kan ofte være vanskelig å fastslå om man er kommet til enighet hvor forhandlinger har foregått som tekstmelding. Dersom partene tidligere har benyttet denne måte for kommunikasjon i saker av viktighet, må det i større grad antas at partene ønsket å binde seg ved sine utsagn via tekstmelding, enn dersom situasjonen var motsatt.

I forarbeidene<sup>101</sup> vises det til at automatisk tilpassing til gjengs leie ikke kan avtales på forhånd, men at det alltid må gis et varsel med seks måneders frist. Det er derfor ikke adgang til automatisk justering som ved indeksregulering. Utvalget påpeker videre at bakgrunnen for at tilpassing til gjengs leie må kreves som skriftlig varsel, er fordi det kan være vanskelig å finne frem til hva som er gjengs leie, samtidig som endringene kan være betydelige. Da partene ved leie av lokale kan

<sup>98</sup> *Husleieavtaler 2004 s. 72.*

<sup>99</sup> Begrepet «notoritet» vil si at innholdet i kravet som fremsettes kan etterprøves.

<sup>100</sup> Kong Christian Den Femtis Norske Lov av 15. april 1687 (heretter «NL»).

<sup>101</sup> NOU 1993: 4 s. 134.

fravike husleieloven § 4-3 i avtale, er det adgang for disse til å avtale en automatisk leietilpassing. En slik tilpassing vil likevel være upraktisk, da det kan oppstå uenigheter for hva som er «gjengs leie» og som således fører til unødig prosess for partene.

Varselet skal forberede partene på den endring som kan skje. Perioden på seks måneder vil ha forskjellig funksjon, avhengig av om det er tale om en tidsubestemt eller tidsbestemt leieavtale. Ved tidsubestemte leieavtaler gir fristen leieren mulighet til å vurdere om han vil si opp leieavtalen eller om han vil fortsette leieforholdet. Grunnen til at han ønsker å fortsette leieforholdet kan være lokalets beliggenhet eller størrelse, og at det vil medføre store utgifter å flytte. Ved tidsbestemte leieavtaler har den annen part tid til å forberede seg på den endring som kan komme til å skje.

Selv om tilpassing til gjengs leie kan kreves to år og seks måneder etter siste endring av leien,<sup>102</sup> må det gå ytterligere seks måneder før den nye husleie iverksettes, da skriftlig krav må fremsettes. Dette resulterer i at leietilpassingen først kan iverksettes minst tre år etter avtaleinngåelsen eller siste endring av leien.

Selv om kravet er fremsatt med seks måneders varsel, stilles det også krav til iverksettelsen av tidligere endring av husleien før «gjengs leie» kan settes i verk.

### **3.10.3 Kravet til en uforandret leie**

Etter husleieloven § 4-3 andre ledd er det derfor i tillegg avgjørende om det er gått «ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk». Med «tidligere endring» siktes det til indeksregulering som kan kreves hvert år enten etter husleieloven § 4-2 eller annen avtalebasert regulering etter samme prinsipper. For endringer som skyldes reforhandling av leien eller tilpassing til gjengs leie, vil det ikke være tale om «tidligere endring av leien». Da partene skal ta utgangspunktet i iverksettelsestidspunktet for tidligere endring, er det viktig å fastslå om denne var basert på indeksregulering eller en tilpassing til gjengs leie.<sup>103</sup>

I *Leie av lokaler 2008* på side 229 er det eksemplifisert hvordan leieren kan få iverksettelsestidspunktet for «gjengs leie» forskjøvet, ved å fremsette krav om indeksregulering etter husleieloven § 4-2. Dette kan være ønskelig hvor den gjennomsnittlige økningen i leieprisnivået overstiger en prisøkningen etter indeksen, og hvor leieren da vil tjene på å fremsette krav om indeksregulering, dersom utleieren har adgang til å kreve tilpassing til gjengs leie i nær

---

<sup>102</sup> Unntatt regulering etter husleieloven § 4-2 eller annen avtalebasert regulering etter samme prinsipper.

<sup>103</sup> *Leie av lokaler 2008* s. 224.

fremtid. Utleieren kan tidligst fremsette krav om leietilpassing etter to år og seks måneder, jf. husll. § 4-3 første ledd første punktum. Dersom leieren fremsetter krav om indeksregulering på samme tidspunkt, trer indeksreguleringen i kraft en måned senere, altså etter to år og sju måneder. Dette vil resultere i at utleierens krav om leietilpassing tidligst kan iverksettes tre år og sju måneder, altså ett år etter tidligere endring av leien ble satt i verk jf. husll. § 4-3 andre ledd. Iverksettelsen av «gjengs leie» forskyves da med sju måneder.

Dersom partene følger lovens normalordning, kan husleien indeksreguleres to ganger før tilpassing til gjengs leie kan iverksettes. Her forutsettes det at kravet er fremsatt seks måneder før iverksettelsestidspunktet, og at det er gått et år siden siste indeksregulering. Dette resulterer i at iverksettelse av «gjengs leie» kan skje hvert tredje år så lenge leieforholdet varer.

### **3.11 Opprettelse av takstnemnd etter husleieloven § 12-2**

Dersom partene ikke blir enig om hva som er «gjengs leie», kan hver av dem kreve at denne blir fastsatt i samsvar med reglene i husleieloven § 12-2, hvor tvisten avgjøres av en takstnemnd. Takstnemnda er et eget tvisteløsningsorgan som er gitt en egen metode for behandling av tvister om leienivå. Takstnemndas kompetanse er begrenset til bare å fastsette «gjengs leie» i den forliggende sak. Dersom denne respekteres av partene, er takstnemndas avgjørelse rettskraftig, jf. husll. § 12-2 tredje ledd fjerde punktum. For den nærmere prosess rundt nemndas institutt, vises det til punkt 4 i avhandlingen.

## **4 «GJENGS LEIE» FASTSATT AV TAKSTNEMND**

Dersom partene ikke kommer til enighet om hva som er «gjengs leie» etter husleieloven § 4-3, kan hver av partene kreve tvisten avgjort av en takstnemnd, jf. husll. § 12-2.<sup>104</sup> Bestemmelsen bygger på utvalgets forslag til husleieloven § 13-2<sup>105</sup> om oppmannsavgjørelser, men det er foretatt flere endringer i utvalgets forslag.

Husleieloven av 1939 hadde ingen tilsvarende bestemmelse om bruk av takstnemnd. Av forarbeidene<sup>106</sup> fremkommer det flere hensyn som begrunner denne type ordning. For det første er det ved fastsetting av «gjengs leie» i mindre grad tale om et rettslig spørsmål, da takstnemnda skal

---

<sup>104</sup> Bestemmelsen kan fravikes ved leie av lokale.

<sup>105</sup> NOU 1993: 4 s. 13, 92 og 185-186.

<sup>106</sup> NOU 1993: 4 s. 92 og Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 132-134.

ha i oppgave å finne frem til en bestemt angitt størrelse. For det andre mente utvalget at det kunne tenkes at slike typer tvister kom til å oppstå med jevne mellomrom i mange leieforhold, hvor det ble antatt at avgjørelsen kom til å bli godtatt av partene. Ordningen ville være enkel og rimelig, samt at den ville fungere som en avlastning for domstolene. Grunnen til at løsningen med bruk av oppmann ikke ble vedtatt, var fordi en oppretting av takstnemnd trolig ville føre til mer balanserte avgjørelser.<sup>107</sup>

Vurderingen av «gjengs leie» baseres på skjønn, hvor hver sak må avgjøres konkret med utgangspunkt i de vurderingstema som er gitt. Den skjønnsmessige vurdering som foretas, får den konsekvens at vurderingen av «gjengs leie» i praksis vil bli overlatt til takstmenn og andre sakkyndige, gjennom rapporter, uttalelser, vitneprov og erfaring. Dette er fordi domstolen i stor grad baserer avgjørelsen ut fra deres synspunkter og vurderinger, da de sakkyndige har en særlig kompetanse på området.

Ved fastsettelsen av «gjengs leie», følger det av forarbeidene at takstnemnda må gjøre «... fradrag for den del av leieverdien som skyldes leierens forbedringer og innsats.»<sup>108</sup> Dersom det skulle oppstå uenighet rundt andre spørsmål tilknyttet leieforholdet enn hva som er den nye korrekte husleie, må denne tvist bringes inn for de ordinære domstoler. Dette kan eksempelvis være plikten til etterbetaling med tilhørende morarenter eller om kravet er foreldet. Behandling av tvister i takstnemnd er et tilbud hver av partene har, ikke en obligatorisk ordning. Partene har derfor adgang til fritt å bringe saken direkte inn for de ordinære domstoler, dersom ikke en av partene har benyttet muligheten til å kreve takstnemnd opprettet.<sup>109</sup> Dersom denne rett benyttes, er adgangen til behandling i takstnemnda avskåret. Partene kan ønske å bringe saken direkte inn for tingretten, da de ser det som klart at saken vil bli tatt til tingretten uavhengig av takstnemndas vurdering.

Takstnemnda skal bestå av tre medlemmer som oppnevnes av tingretten i den rettskrets hvor eiendommen ligger, jf. husll. § 12-2 andre ledd. Departementet uttalte at de ikke fant det

**«... nødvendig å lovfeste hvilke kvalifikasjoner medlemmene i nemnda skal inneha, men det forutsettes at nemndas medlemmer har erfaring fra – og innsikt i - det lokale leiemarked.»<sup>110</sup>**

Tingretten kan velge takstnemndas medlemmer fra utvalget av skjønnsmenn, jf. skjønnssprosessloven<sup>111</sup> § 14, men er ikke forpliktet til dette.

<sup>107</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 134.

<sup>108</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 215.

<sup>109</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 215.

<sup>110</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 215.

Det er verken i husleieloven eller andre lover gitt regler for hvordan takstnemnda skal jobbe eller treffe sin avgjørelse. I rundskriv H-24/01<sup>112</sup> er det gitt noe informasjon om takstnemndas materielle og prosessuelle kompetanse. Av husleieloven § 12-2 andre ledd fjerde setning følger det forutsetningsvis at prinsippene om kontradiktorisk og forsvarlig saksbehandling gjelder. Takstnemnda må involvere partene i deres arbeid ved å holde befarings på eiendommen, og forholdene må legges til rette for at partene har mulighet til å uttale seg under prosessen, før endelig leievurdering blir besluttet. Takstnemnda må, basert på de vurderinger som er gjort, treffe et skriftlig og begrunnet vedtak som meddeles partene, jf. husll. § 12-2 tredje ledd andre punktum. For at partene skal kunne avgjøre om de ønsker å bringe saken inn for domstolen, må takstnemnda gi en kortfattet begrunnelse der det redegjøres for det faktum som legges til grunn og hvilke momenter som er tatt i betraktning. De vurderinger som er tvistetema i saken, må i hvert fall fremkomme av takstnemndas rapport.

Selv om tingretten har til oppgave å oppnevne takstnemnd, har disse ikke noen fast prosedyre for veiledning eller retningslinjer som takstnemnda skal følge når de foretar en leievurdering. Etter å ha vært i kontakt med flere tingretter, fremkom det at takstnemnda blir utstyrt med lovkommentar og har tilgang på den litteratur som foreligger når disse foretar leievurderingen. Her merkes det likevel at nemndas medlemmer innehar kunnskap om leiemarkedet i det aktuelle strøk, og skal ha de riktige forutsetningene for å treffe en materielt riktig leievurdering. Det fremkom også at tingrettene viser til domstolens habilitetsregler i domstolloven<sup>113</sup> §§ 106 og 108 når takstnemnd oppnevnes.

Når takstnemnda har foretatt leievurderingen, kan hver av partene bringe avgjørelsen inn for tingretten ved stevning, jf. husll. § 12-2 tredje ledd. Stevningen må være inngitt til retten innen en måned etter at partene har mottatt takstnemndas skriftlige og begrunnede avgjørelse. Dersom fristen ikke overholdes, får takstnemndas avgjørelse virkning som rettskraftig dom, jf. husll. § 12-2 tredje ledd fjerde punktum. Saken kan også bringes inn for tingretten dersom takstnemndas avgjørelse ikke foreligger to måneder etter tingrettens oppnevning, jf. husll. § 12-2 tredje ledd tredje punktum.

Dersom saken blir brakt inn for tingretten, har den adgang til å overprøve alle sider av takstnemndas leievurdering, hvor vurderingen bare vil fungere som skriftlig bevis i saken.<sup>114</sup> Tingretten har da til oppgave å finne frem til riktig husleie basert på de samme kriterier som takstnemnda har benyttet, eller legge vekt på andre momenter som de mener takstnemnda har oversett. Dersom hensynet til

---

<sup>111</sup> Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker.

<sup>112</sup> Rundskriv H-24/01. 11. juni 2001 om «Tvisteløysing i Takstnemnd, husleigenemnd eller husleigetvistutval».

<sup>113</sup> Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene.

<sup>114</sup> Ot.prp. nr. 82 (1997-1998) s. 215.

forsvarlig saksbehandling tilsier det, må det oppnevnes fagkyndige meddommere, jf. tvisteloven<sup>115</sup> § 9-12 andre ledd, jf. § 9-12 første ledd. Dette kan skje på bakgrunn av ønske fra partene, men retten skal også ta stilling til dette, jf. tvisteloven § 9-6 første ledd bokstav i. Fagkyndige meddommere kan eksempelvis være meglere, medlemmer av boligformidlingstjenester, entreprenører eller takstmenn.

Saksgangen i LG-2005-175906 (Gulating) gir et godt eksempel på domstolens selvstendige vurdering av «gjengs leie». Lagmannsretten viste i stor grad til avgjørelsen avsagt i Bergen tingrett<sup>116</sup> når det gjaldt spørsmålet om hvordan «gjengs leie» skulle forstås, og til den konkrete skjønnsutøvelse tilknyttet beregningen av leien. Det ble av tingretten ikke sett som nødvendig å gå nærmere inn på nemndas vurdering, da retten kunne prøve alle sider av saken. Tingretten foretok befarings i den aktuelle leiligheten, og det ble lagt frem statistikk over husleier i Bergen. Både tingretten og lagmannsretten var satt med fagkyndige meddommere, hvor lagmannsretten stadfestet tingrettens dom med en husleie på kr. 4200,- per måned, som var i samsvar med takstnemndas leievurdering. Saken ble nektet fremmet i høyesterett.<sup>117</sup>

Retten må være tilbakeholden med å tilsidesette nemndas avgjørelse dersom denne bygger på en riktig vurdering av de rettslige prinsipper som skal legges til grunn for skjønnet. Tingretten må likevel ikke gå bort fra lovgivers mandat, der denne er gitt kompetanse til å overprøve alle sider av takstnemndas avgjørelse.

En nylig avsagt dom i Oslo tingrett<sup>118</sup> viser rettens tilbakeholdenhet ved overprøving av takstnemndas leievurdering. Saken gjelder tilpassing til gjengs leie for butikklokale, der husleien fikk en økning på nesten 1,4 millioner kroner per år, hvor det ble foretatt en overprøving av takstnemndas avgjørelse. Avgjørelsen er i skrivende stund anket videre til lagmannsretten,<sup>119</sup> slik at forholdet ikke er rettskraftig avgjort, og i så måte ikke endelig bindende for partene. Ved tingrettens vurdering av «liknende husrom», som i den aktuelle sak tilsier lignende lokaler, viste tingretten bare til det som var uttalt av takstnemnda. Her fremkom det at nemnda hadde «... innhentet opplysninger om leievurderinger i strøket»,<sup>120</sup> hvor tingretten ikke hadde grunnlag for å mene at nemnda ikke hadde gjort dette. Det var av nemnda ikke opplyst hvilke lokaler sammenligningen baserte seg på. Det fremkom videre ikke av dommen at retten foretok befarings av lokalet, og

---

<sup>115</sup> Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister. (heretter «tvisteloven»)

<sup>116</sup> Bergen tingrett, avsagt 26.08.2005. Saksnr. 04-041433TVI-BBYR/02. (s. 6-7) (ikke publisert)

<sup>117</sup> HR-2006-2128-U (Høyesteretts kjæremålsutvalg)

<sup>118</sup> TOSLO-2009-95050 (Oslo)

<sup>119</sup> Saken er berammet i Borgarting lagmannsrett den 30. nov. – 1. des. 2010.

<sup>120</sup> Veiledende leievurdering av næringslokaler i Bogstadveien 20, Homannsbuene i Oslo, se under «LEIEBEREGNING» (s. 4). Oslo, den 30. Mars 2009. Sendt per post fra Borgarting lagmannsrett.

tingretten viste ved flere anledninger til den veiledende leievurderingen, foretatt av takstnemnda, uten å foreta en selvstendig vurdering av forholdet. Tingrettens tilbakeholdenhet når det gjaldt overprøving av takstnemndas rapport er et av ankegrunnlagene som blir påberopt for lagmannsretten, noe som fremkommer av Agnar Hagen AS anke til lagmannsretten.

Tingrettens avgjørelse kan ankes til lagmannsretten og høyesterett med hjemmel i henholdsvis tvisteloven kapittel 29 og 30.

## **5 SÆRLIGE MERKNADER TILKNYTTET HUSLEIELOVEN § 4-3**

### **5.1 Hvordan forskjellige interesser kan ta høyde for husleieloven § 4-3 ved...**

#### **5.1.1 ... kontraktsutformingen**

##### **5.1.1.1 Innledning**

Det er mange vurderinger som må gjøres og valg som må tas når en leieavtale forhandles og senere får bindende virkning mellom partene. Vurderingene er forskjellige for om det er tale om leie av bolig eller lokale, og om det skal inngås en tidsbestemt eller tidsubestemt leieavtale. Det sees også på om husleieloven § 4-3 får betydning ved avhendelse av husrom.

##### **5.1.1.2 Leie av bolig**

Husleieloven pålegger ikke partene å innta husleieloven § 4-3 i leiekontrakten for å opplyse om reguleringsadgangen. For å sikre åpenhet om husleiereguleringen i leieforholdet, og for at partene har en bedre mulighet til å bli oppmerksom på sine rettigheter, bør bestemmelsen inntas med et punkt i husleieavtalen. Utleieren vil oppnå en bedre leiepris dersom han fremsetter krav om regulering av husleie tilpasset «gjengs leie» der leiemarkedet stiger. For leieren vil en lavere husleie kunne kreves der leiemarkedet synker. Partene kan også vurdere om bestemmelsen skal fravikes til gunst for leieren.

##### **5.1.1.3 Leie av lokale**

Vurderingen om husleieloven § 4-3 skal inntas i kontrakten som en leieregulering mellom partene og om partene vil være tjent med en slik regulering, avhenger av leieprisutviklingen.

Utgangspunktet må derfor tas i den geografiske beliggenhet, hvor det må vurderes hvordan leieprisnivået er på stedet. I områder som Finnmark, i små kommuner og tettsteder, har leieprisen en tendens til å utvikle seg i sakte tempo, og det kan gå flere år mellom endringer i leieprisen. Det kan tidvis være perioder der leieprisen er uendret eller synker. Dette til forskjell fra store byer hvor pågangen etter leie av lokale kan være større. Der leieprisnivået *stiger*, og det ikke er indikasjoner på at denne utvikling vil endres, vil den mest gunstige leieregulering for utleieren være en kontraktfestet regulering av husleien til «markedspris» etter prinsippet i husleieloven §§ 3-1 andre ledd og 4-1. En mindre gunstig regulering vil være en regulering til «gjengs leie», jf. husll. § 4-3. I denne situasjon vil en periodisk tilpassing hvert år etter konsumprisindeksen utgjøre det dårligste alternativ for utleieren.

Dersom leieprisnivået derimot *synker*, vil den mest gunstige leieregulering for utleieren være en periodisk tilpassing hvert år etter konsumprisindeksen, jf. husll. § 4-2. Denne regulering vil på best måte sikre forutberegneligheten for partene, samtidig som den er enklere og billigere enn flere andre leiereguleringsalternativer. En regulering etter husleieloven § 4-3 vil ikke gi utleieren en bedre leiepris der husleien er gitt på det markedsnivå som nå synker. En avtalebasert regulering til «markedspris» vil selvsagt gi den dårligste løsning for utleieren. Man ser derfor at det er nødvendig å vurdere leieprisutviklingen i området før man tar den endelige beslutning om husleieloven § 4-3 skal fravikes eller ikke. En regulering til «gjengs leie» vil kunne få store konsekvenser for partene, slik at det må tas i betraktning om disse har mulighet til å drive med den usikkerhet dette medfører.

Før det inngås en leieavtale, bør derfor avtalepartene gjøre sine egne vurderinger av markedssituasjonen. Personer innenfor eiendomsmarkedet, som blant annet driver utleie av husrom, har bedre forutsetninger til å vurdere risiko, da disse er avhengige av gode leiekontrakter i deres virksomhet. Det er mulig å foreta undersøkelser som gir et godt bilde av leieprisutviklingen, og på den bakgrunn avgjøre om tilpassing til gjengs leie skal fravikes i avtale eller ikke. Dersom begge parter ikke har anledning eller ressurser til å foreta en slik analyse, vil det være mulig for en av partene til å kunne profitere på at utviklingen tar en helt annen retning enn begge parter forutså på avtaletidspunktet. Man ser derfor at den utvikling som utvalget så som uheldig, kan finne sted.<sup>121</sup>

Situasjonen er likevel den at leieprisutviklingen ikke kan forutses. Da leieprisene varierer, kan partene se det som en lettvinnt løsning å unnta husleieloven § 4-3 fra regulering mellom dem. Dette er for ikke å måtte leve med den usikkerhet som en tilpassing til gjengs leie kan medføre. Det kan likevel være en gunstig løsning å avtale en årlig automatisk leieregulering etter

---

<sup>121</sup> Avhandlingen punkt 1.4.3.



konsumprisindeksen, hvor husleieloven § 4-3 ikke blir unntatt regulering mellom partene. Utleieren kan eksempelvis ha flere leieobjekt i samme leiegård eller på samme sted, hvor det vil være en mindre prosess å kreve husleien tilpasset gjengs leie for alle leietakere enn det ville være for hver enkelt leietaker selv å fremme krav. Ved å unnlate å unnta husleieloven § 4-3 som regulering mellom partene, settes risiko og uforutsigbarhet foran den forutberegnelighet som er, dersom bestemmelsen blir fraveket i avtale.

Der det er avtalt en automatisk regulering etter indeksen, er det selvfølgelig ikke nødvendig at leietilpassing til gjengs leie fremkommer eksplisitt av leiekontrakten. For å unngå tolkningstvil ved vurderingen av leiekontrakten, bør det likevel fremkomme at husleieloven utfyller kontrakten der forholdet ikke er særskilt regulert. Dette er for ikke å komme i den situasjon der en avtale om indeksregulering av husleien kan bli oppfattet som et frafall av retten til å kreve leien tilpasset «gjengs leie», noe som diskuteres i avhandlingens punkt 5.3. En tilpassing til gjengs leie vil likevel resultere i at partenes ytelser igjen blir jevnbyrdige. Dette er uavhengig av om leieren eller utleieren fremsetter kravet.

#### **5.1.1.4 Tidsubestemte leieavtaler**

Situasjonen er her at leieavtalen kan sies opp av begge parter. Ved leie av lokale er det ikke vanlig å inngå tidsubestemte leieavtaler med adgang til oppsigelse, hvor leieavtalene gjøres tidsbestemte uten adgang til oppsigelse. Dette gjennomgås nærmere i neste punkt. Situasjonen som beskrives her er derfor mer aktuell ved leie av bolig. Her har leieren mulighet til å si opp leieforholdet dersom en tilpassing til gjengs leie, etter krav fra utleieren, resulterer i en økning av husleien og fører til en økonomisk belastning for denne, men er bundet etter leieavtalen ut oppsigelsestiden. Dersom leieren fremsetter krav om tilpassing til gjengs leie, er utleieren pliktig til å sette ned husleien, hvor et slikt krav ikke gir utleieren saklig grunn for oppsigelse, jf. husll. § 9-5 andre ledd bokstav d.

#### **5.1.1.5 Tidsbestemte leieavtaler**

Her er det forutsetningsvis fastsatt et opphørstidspunkt av leieforholdet i husleieavtalen, jf. husll. § 9-1. Ved leie av bolig er lovens normalordning at det ikke er adgang til å inngå tidsbestemte leieavtaler for kortere tid enn tre år, jf. husll. § 9-3 første ledd første punktum. Det er ikke gitt slike begrensninger for leie av lokale. Ved utleie av bolig må det, for leieavtaler som er inngått etter 1. september 2009, opplyses at leieavtalen ikke kan sies opp, jf. husll. § 9-2 første ledd andre punktum. Situasjonen er derfor at leieavtalen opphører uten oppsigelse, jf. husll. § 9-2 første ledd første punktum.

Når denne situasjonen er gitt, og husleieloven § 4-3 ikke er unntatt regulering ved leie av lokale, har ingen av partene rett til å si opp leieavtalen under leieforholdet dersom den andre part fremsetter krav om regulering av husleien tilpasset «gjengs leie». Partene er bundet opp mot leieavtalen i det avtalte tidsrom, og er forpliktet til å betale den eventuelt endrede husleie i denne perioden. Dersom leieavtalen, etter leiereguleringen, ikke blir overholdt av leieren, kan utleieren kreve den tidsbestemte leieavtale fullbyrdet<sup>122</sup> i medhold av den rettskraftige dom.

Ved leie av lokale inngås det i de fleste tilfeller tidsbestemte leieavtaler uten adgang til oppsigelse. Foreningen næringseiendom har i sin standardkontrakt bare dette leiealternativ. Administrerende direktør i foreningen grunnga per e-post leieavtalens utforming slik:

*«Husleien nominelle verdi er sterkt avhengig av leietid. Som en av flere grunner til at dette er viktig, er at gjennomsnittlig leietid for kontorer i Norge er 7 år og at det for hver leieutskifting blir renøvert for en sum tilsvarende ett års leie. Da blir det ikke lett å få økonomi i et utleieforhold dersom man skal skifte leietaker så ofte som leietaker skulle finne på. Man kan selvsagt bli enig om en tidsbestemt leie, men man må da innføre avtalemekanismer som regulerer kostnader knyttet til hyppig flytting.»*

Ved tidsbestemte leieavtaler blir husleieloven § 4-3 ofte unntatt fra regulering mellom partene, hvor det vises til begrunnelsen for dette i avhandlingens punkt 2. Ved å inngå en tidsbestemt leieavtale med opsjon for videre leie på nye vilkår, vil dette gi utleieren adgang til å regulere husleien til «markedsleie» etter den avtalte leieperiode er over.

For tidsbestemte leieavtaler med adgang til oppsigelse, vil forholdet til husleieloven § 4-3 være det samme som for tidsubestemte leieavtaler.

### **5.1.2 ... prosessen før krav om tilpassing til gjengs leie fremsettes**

Forundersøkelser kan gi partene en indikasjon på husleien tilpasset «gjengs leie», hvor dette vil danne grunnlag for om tilpassing til gjengs leie skal kreves. Undersøkelsene kan enten gjøres selv, ved å innhente informasjon fra lignende husrom på lignende avtalevilkår, eller det kan engasjeres en takstmann som er kjent på stedet. Forundersøkelser vil være kostnadsbesparende for partene.

---

<sup>122</sup> Jf. lov 26. juni 1992 nr. 86 om tvangsfullbyrdelse.

Før det tas rettslige skritt, bør prosesskostnadene vurderes opp mot det utfall saken kan få. Vil parten, ved å anlegge sak, være tjent med denne prosess? Etter råd fra advokater og sakkyndige, må parten selv ta stilling til dette. Både utleieren og leieren må vurdere tapsrisikoen og da prosessen kan bli kostbar, bør det være tale om et omfattende økonomisk krav. For utleieren bør det også vurderes om den aktuelle sak kan resultere i en klarlegging av husleie som kan være aktuell også i andre sammenhenger, eksempelvis for en kommune eller private utleiere med flere utleieobjekter.

Dersom parten ikke vinner saken i takstnemnda, må det kunne sies at denne starter i «motbakke» dersom saken bringes inn for retten. Retten skal foreta en selvstendig vurdering av saken, men vil i stor grad ta utgangspunktet i takstnemndas vurdering av «gjengs leie».

### **5.1.3 ... kjøp og salg av husrom**

Ved kjøp og salg av bolig vil ikke utleiemuligheter, og en adgang til husleieregulering, påvirke verdien av salgsprisen. Her er det beliggenhet og etterspørsel som utelukkende tas i betraktning. Unntak kan tenkes der investorer kjøper boligen, der leieinntekter og adgangen til leieregulering etter husleieloven § 4-3 kan være en av flere faktorer som vurderes under kjøpsprosessen. Når det gjelder fastsettelse av verdi på næringslokale, baseres denne på netto leieinntekt, leiekontraktens varighet, herav dens husleiereguleringsbestemmelse, samt soliditet hos leieren. Husleieloven § 4-3 vil derfor være av svært begrenset betydning også i slike situasjoner.

## **5.2 Husleieloven § 4-3, mest siktet på leie av bolig?**

Husleieloven av 1939 § 35 gjaldt også for leie av bolig og lokale, men etter lovens forarbeider<sup>123</sup> må det kunne legges til grunn at bestemmelsen ikke hadde den samme betydning ved leie av lokale som ved leie av bolig. Bestemmelsen var i hovedsak tenkt som et vern mot urimelig høye husleier for boliger, hvor beskyttelsesbehovet i alminnelighet ikke gjorde seg gjeldende på samme måte ved leie av lokale. Denne oppfatning fremkommer også av rettspraksis.<sup>124</sup> Husleieloven § 4-3 kan fravikes ved leie av lokaler, da det ble sett på som et særlig behov at partene i næringsforhold kan skreddersy løsninger som passer dem best.<sup>125</sup>

---

<sup>123</sup> *Forarbeid til Lovene 1939 II* nr. 71. Innstilling III fra Husleielovkomiteen s. 52-55, jf. s. 52 høyre spalte.

<sup>124</sup> Se Rt. 1985 s. 1199 (s. 1204), LE-1992-616 (Eidsivating) og LE-1991-1779 (Eidsivating)

<sup>125</sup> NOU 1993: 4 s. 45.

Det kan kanskje hevdes at husleieloven § 4-3 er mest siktet på leie av bolig og at begrunnelsen for reglen ikke gjør seg gjeldende i like stor grad i næringsforhold, noe som kan være grunnen til at bestemmelsen ofte fravikes. En slik oppfatning sitter ikke jeg igjen med.

Jeg mener at det ikke er gitt tilstrekkelige holdepunkter til generelt å fastslå at begrunnelsen for reglen ikke gjør seg gjeldende i like stor grad i næringsforhold. Det kan tenkes at næringslokalet har vært leid av samme bedrift i mange tiår, da eiendommen blir avhendt til ny eier. Den gamle eier tok seg ikke bryet med leieregulering, mens den nye eier ønsker å kreve husleien tilpasset «gjengs leie». Dersom husleieloven § 4-3 ikke er unntatt regulering mellom partene, og det ikke skjer noen endringer på leiersiden eller i leiekontrakten, har den nye eier adgang til å fremsette et slikt krav. Situasjonen kan også være at leieprisen ble satt betydelig under «markedsleie» ved avtaleinngåelsen, fordi utleieren ikke så behovet for større leieinntekt, mens han noen år senere ønsker hele den avkastning som lokalet kunne gi. Husleieloven § 4-3 ville nok i disse tilfellene gitt en høyere leiepris enn en regulering etter indeksen, dersom husleieloven § 4-3 ikke var unntatt regulering mellom partene, som således ville gitt en økning i husleieinntektene.

Man ser at begrunnelsen for regelen, ved å hindre at det oppstår et misforhold mellom partenes ytelser, også har sin styrke ved leie av lokale.

### **5.3 Bør en avtale om indeksregulering av husleien oppfattes som frafall av retten til å kreve leien tilpasset «gjengs leie»?**

Som ved leieregulering etter husleieloven § 4-3, kan husleieloven § 4-2 også fravikes ved leie av lokale. Denne situasjon består oftest i at lovens ordning, der en indeksregulering bare kan skje etter krav fra partene, fravikes, og det inntas et avtalevilkår i kontrakten hvor den årlige indeksreguleringen skjer automatisk. I rettspraksis viser det seg en tendens til å oppfatte partenes avtalte indeksregulering som et frafall av retten til å kreve leien tilpasset «gjengs leie».

Det vises først til Rt. 1994 s. 38, der saken gjaldt krav om nedsettelse av leien for forretningslokale på grunn av betydelig svikt i markedsleienivået. Det ble også hevdet at kontraktens klausul om årlig regulering etter indeksen måtte falle bort. Høyesterett kom til at selv om leien for forretninger i strøket lå under halvparten av hva de gjorde i 1987, når kontrakten ble inngått, kunne de ikke ta til følge kravet om nedsettelse av husleien, mens indekstillegget ble opprettholdt. Avgjørelsen viser at leien fortsatt skulle indeksreguleres årlig, hvor krav om nedsettelse av husleien ikke førte frem.

I en dom avsagt i Borgarting lagmannsrett,<sup>126</sup> gjaldt saken adgangen til å regulere leiesummen i husleieforholdet. Det var avtalt at husleien kunne reguleres i forhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Leietiden var fem år, regnet fra 1. januar 1990, med rett til fornyelse av leiekontrakten med ytterligere fem år av gangen, hvor begge parter hadde lagt til grunn at husleieloven som trådte i kraft i 1999 ikke kom til bruk på leiekontrakten. Retten baserte sin vurdering på en naturlig forståelse av leiekontrakten, hvor lagmannsretten kom til:

**«... at partene uttømmende har kontraktfestet adgangen til å regulere leiesummen gjennom bestemmelsen om at begge parter skal kunne kreve leien regulert i forhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Det blir derfor ikke spørsmål om å utfylle kontraktene for så vidt gjelder adgangen til leieregulering. Det følger av kontraktene at leietakeren hadde rett til å fornye leieforholdet fra 1. januar 2000 på de samme kontraktvilkårene som tidligere, slik at adgangen til leieregulering også i den leieperioden som nå løper, er uttømmende regulert.»<sup>127</sup>**

Det var videre ikke adgang til å legge vekt på de deklatoriske reglene i husleieloven §§ 4-2 og 4-3 ved tolkningen av partenes avtale. Lagmannsretten konkluderte derfor med at det ikke var adgang til leieregulering, da den avtalebaserte reguleringsadgang etter konsumprisindeksen ble ansett uttømmende. Saken gjaldt krav om regulering til markedsleie etter husleieloven av 1939, og ikke den særlige regulering som fremkommer av husleieloven § 4-3.

Det kan likevel tenkes at utfallet ville blitt det samme etter gjeldende husleielov, dersom partene eksplisitt hadde avtalt en regulering etter indeksen, hvor alminnelige tolkningsprinsipper gjør slik at kontrakten eksempelvis må tolkes mot den part som hadde særlig grunn til å uttrykke seg klarere. Det må likevel påpekes at det etter gjeldende husleielov må avtales særskilt dersom husleien skal reguleres til «markedspris» under leieforholdet, mens en regulering til «gjengs leie» fremkommer av husleieloven § 4-3, og vil utfylle leiekontrakten dersom denne er uklar. Dette moment vil likevel være en del av vurderingen om parten har frafalt retten til leietilpassing.

En noe nyere dom avsagt i Agder lagmannsrett,<sup>128</sup> viser at utleierens krav om å fravike husleieloven § 4-3 kan skje eksplisitt eller gjennom konkludent adferd. Saken gjaldt regulering av husleie, jf. husll. § 4-3. Utleieren (Alfa Eiendom AS) fremsatte først krav om regulering til «gjengs leie» den 31. januar 2001 med virkning fra 1. januar 2002, med tilbud om beløpets størrelse. Leieren (KO Studio AS) var ikke villig til å betale det angitte beløp, hvor takstnemndas uttalelser forelå 30. november 2001 etter krav fra utleieren. Det ble ført forhandlinger mellom partene, hvor utleieren

<sup>126</sup> LB-2001-1850 (Borgarting)

<sup>127</sup> LB-2001-1850 (Borgarting) (s. 3 i utskrift fra lovdata).

<sup>128</sup> LA-2005-59241 (Agder)

nøyde seg med å kreve indeksregulert leie gjennom hele 2002, med virkning senest fra 1. januar 2002. Utleieren tok i denne periode ikke forbehold om å kreve etterbetaling etter takstnemndas uttalelse for allerede fakturert, forfalte og betalte leieterminer dersom partene ikke kom til enighet. Det ble påpekt at:

**«Tvert om ga indeksreguleringen 1. januar 2002 KO Studio AS grunn til å anta at Alfa aksepterte indeksregulert leie så lenge partene var i forhandlingsposisjon.»<sup>129</sup>**

Da utleieren fremsatte et konkret krav om regulering til «gjengs leie» med virkning fra 1. januar 2003, sa leieren umiddelbart opp leieavtalen. Utleieren ble ansett å ha frafalt retten til å kreve «gjengs leie» basert på takstnemndas vedtak da forhandlingene pågikk, da han hadde akseptert betaling av indeksregulert leie som endelig oppgjør av leieterminer. Her var husleien indeksregulert, hvor utleierens konkludente adferd ble oppfattet som et frafall av retten til å kreve husleien regulert til «gjengs leie».

Basert på de avgjørelser som her er gjennomgått, kan det tyde på at partene ikke trenger å avtale særskilt dersom adgangen til regulering etter husleieloven § 4-3 skal fravikes, men at dette skjer som en følge av leiekontraktens utforming.

I *Leie av lokale 2008* på side 215, uttrykker Magistad situasjonen slik:

**«Har partene avtalt at leien skal indeksreguleres, kan dette bli oppfattet som frafall av retten til å kreve markedsleie eller gjengs leie.»**

Partene ved lokalleie har i hovedsak avtalefrihet når de inngår leiekontrakter, jf. husll. § 1-2 andre ledd. Et av de mest grunnleggende prinsipp i avtaleretten er at avtaler skal holdes, jf. NL 5-1-2. Dette fører således til at partene ved leie av lokale må forholde seg til det som er avtalt i husleieavtalen, og at denne regulerer rettsstillingen mellom dem.<sup>130</sup> Dersom leieavtalen på enkelte punkter er uklar, vil det mest nærliggende være å supplere kontrakten med husleielovens regler. Avtalen må tolkes med utgangspunktet i de tolkningsprinsipper som gjør seg gjeldende, for å komme frem til rettsstillingen mellom partene.<sup>131</sup>

---

<sup>129</sup> LA-2005-59241 (Agder) (s. 4 i utskrift fra lovdata).

<sup>130</sup> Ufravikelige (preseptoriske) lovgivning vil regulere forholdet mellom partene, uavhengig av hva som er avtalt.

<sup>131</sup> Se *Leie av lokaler 2008* s. 47 følgende, for utvalgte tolkningsprinsipper ved tolkningen av leiekontrakter ved lokalleie.

Der avtalen er tilstrekkelig klar etter sitt innhold, kan det likevel argumenteres for at en avtale om indeksregulering av husleien ikke bør oppfattes som et frafall av retten til å kreve husleien tilpasset «gjengs leie». Dersom en av partene ønsker at husleieloven § 4-3 ikke skal kunne påberopes i avtaleforholdet, ville parten i slike situasjoner hatt to forskjellige muligheter til å hindre at bestemmelsen kan påberopes. Her vises det både til den mulighet som ligger i avtalefriheten, etter avtale å fravike husleieloven § 4-3 i leieavtalen, og til den situasjon der partene eksplisitt har avtalt en indeksregulering av husleien hvor forholdet til husleieloven § 4-3 ikke er særskilt nevnt.

Fravikelig lovgivning står i utgangspunktet tilbake for partenes leieavtale, men dersom denne ikke regulerer forholdet, kommer husleielovens supplerende lovgivning til anvendelse.<sup>132</sup> Dersom partene har avtalt en regulering etter konsumprisindeksen, må det vurderes om partene har forutsatt at det ikke skal være adgang til en annen regulering av husleien. Dersom partenes opptreden eller andre forhold ikke tyder på at det skal skje en annen leieregulering, kan dette trekke i retning av at forholdet angående leieregulering er avgjort, som således avskjærer en regulering etter husleieloven § 4-3. Noe annet vil være tilfellet dersom kontrakten eksempelvis ikke regulerer hvem av partene som har vedlikeholdsplikten av lokalet eller om det er adgang til framleie. I slike situasjoner er ikke det aktuelle forhold avtalt, slik at leiekontrakten utfylles av husleieloven på disse punkter.

Når det vurderes om en avtalt indeksregulering av husleien bør oppfattes som et frafall av retten til å kreve leien tilpasset «gjengs leie», må det også kunne legges vekt på ordlyden i leiekontrakten.

Dersom det er avtalt en «automatisk» leieregulering etter konsumprisindeksen,<sup>133</sup> og dette er praksis mellom partene, må det etter min mening være et moment i vurderingen at husleien tilpasset «gjengs leie» etter husleieloven § 4-3 andre ledd faktisk ikke kan «settes i verk» med en slik regulering. Der husleien automatisk reguleres etter konsumprisindeksen hvert år, vil det aldri kunne gå ett år siden «tidligere endring av leien ble satt i verk», jf. husll. § 4-3 andre ledd.

Retten til å kreve husleien tilpasset «gjengs leie» er en sentral rettighet, slik at et frafall av denne bør ha støtte i avtaleteksten eller på annen måte fremgå, til en viss grad klart, av avtaleforholdet.

I leiekontrakter ved lokalleie av nyere dato kombineres gjerne kontraktsbestemmelser om automatisk tilpassing etter konsumprisindeksen med et vilkår som viser at husleieloven § 4-3 ikke skal gjelde, slik at forholdet er direkte regulert i kontrakten. En slik løsning vil under enhver omstendighet, på best mulig måte, avklare rettsstillingen mellom partene.

---

<sup>132</sup> Geir Woxholth, *Avtalerett*, 7. utgave, Oslo 2009 s. 429.

<sup>133</sup> Forutsatt at denne øker.

## 6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

Basert på undersøkelser som er foretatt og ved at krav om tilpassing til gjengs leie er aktuelt i langvarige kontraktsforhold, kan det sies at husleieloven § 4-3 til nå bare i begrenset grad er blitt påberopt i praksis. Fra lovgivers side er det mulig å gi regler som bidrar til at husleieloven § 4-3 gis en mer praktisk reguleringsadgang mellom partene. Dersom det utformes ytterligere retningslinjer for prosessen rundt leietilpassingen, vil det kunne føre til at bestemmelsen blir mer tilgjengelig og anvendelig for rettsanvendere og partene i avtaleforholdet, hvor den nye leieprisen også vil kunne bli enklere å klarlegge.

Dette kan som utgangspunkt gjøres ved å benytte forskriftshjemmelen i husleieloven § 4-6 andre punktum. Videre kan lovgiver eksempelvis plikte at husleieloven § 4-3 blir inntatt i leieavtalen. Dersom parten ikke er pliktig å innta bestemmelsen i leiekontrakten, kan det utvikle seg en tendens til ikke å utfylle private leiekontrakter med husleieloven § 4-3, hvor bare den part som står for forslaget til leiekontrakten har vurdert denne reguleringsadgang.

Et av de mer praktiske vanskeligheter med husleieloven § 4-3 er hvordan innhenting av leiekontrakter, for å finne frem til «liknende avtalevilkår», jf. husll. § 4-3 første ledd første setning, skal utføres. I dag er det opp til partene å innhente leiekontraktene, og kunnskap om leievilkårene er betinget av et samarbeid og tillatelse fra kontraktpartenes side. I praksis vil ikke fagkyndige meddommere eller takstmenn ha kunnskap eller myndighet til å sikre at sammenligningsgrunnlaget «liknende avtalevilkår», jf. husll. § 4-3 første ledd første setning, er oppfylt. Boligkontrakter er i de fleste tilfeller gitt på samme vilkår, slik at det er adgang til å benytte statistikker for å finne frem til «gjengs leie». For Oslo kommune Boligbygg Oslo KF, har boligbygg utarbeidet statistikker for «gjengs leie» for private utleieboliger i Oslo for 4. kvartal 2009.<sup>134</sup> Her er Oslo delt opp i prissoner/bydeler, for å finne riktig «gjengs leie» på stedet.

Problemet tilknyttet innhenting av leiekontrakter for å sammenligne avtalevilkår på stedet er derfor mest aktuelt ved leie av lokale, da forretningslokaler i større omfang har avvikende leiekontrakter. For å sikre en best mulig materiell avgjørelse, bør det utarbeides regler for på bedre måte å oppfylle lovgivers krav. Det vil likevel vanskelig kunne gjøres å kreve at næringslivet legger frem sine leiekontrakter, og ikke minst avgjøre hvem disse leiekontraktene eventuelt skal fremlegges til. Slike regler må videre ikke resultere i ytterligere prosesskostnader, da dette vil virke mot sin hensikt.

---

<sup>134</sup> Se Oslo kommunes internettside ([www.oslo.kommune.no](http://www.oslo.kommune.no)) <http://boligbygg.reeltime.no/?st=gjengsleie> (15.4.10)



Slik husleieloven § 4-3 nå er utformet, kan bestemmelsen generelt oppsummeres slik:

*Stor prosess, liten effekt.*

## 7 KILDER

### Lovforarbeider:

- Innst. O. nr. 43 (1998-1999). Innstilling fra kommunalkomiteen om lov om husleieavtaler (husleieloven).
- Ot.prp. nr. 82 (1997-1998). Om lov om husleieavtaler (husleieloven).
- Ot.prp. nr. 80 (1986-1987). Om A Kjøpslov B Lov om samtykke til ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april 1980.
- Ot.prp. nr. 44 (2001-2002). Forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven).
- NOU 1993: 4. Lov om husleieavtaler.
- Forarbeid til Lovene 1939 II nr. 71. Innstilling III fra Husleielovkomiteen.

### Rettspraksis:

- Rt. 1997 s. 1109
- Rt. 1996 s. 415
- Rt. 1994 s. 38
- Rt. 1987 s. 1386
- Rt. 1985 s. 1199
- Rt. 1963 s. 234
- Rt. 1959 s. 6
- HR-2006-2128-U (Høyesteretts kjæremålsutvalg)
- RG-1996-1644 (Agder)
- LA-2005-59241 (Agder)
- LB-2008-96108 (Borgarting)
- LB-2008-57864 (Borgarting)
- LB-2001-1850 (Borgarting)
- LB-2002-3810 (Borgarting)
- LG-2005-175906 (Gulating)
- LE-1994-1905 (Eidsivating)
- LE-1992-616 (Eidsivating)
- LE-1991-1779 (Eidsivating)
- TOSLO-2009-95050 (Oslo)
- TOSLO-2006-98200 (Oslo)
- Bergen tingrett, avsagt 26.08.2005. Saksnr. 04-041433TVI-BBYR/02. (ikke publisert)

## **Litteratur:**

- Ellenes, Sverre og Line A. Parelius, *Husleieavtaler* (Oslo 2004).
- Giertsen, Johan, *Avtaler* (Bergen 2006)
- Hov, Jo, *Avtaleslutning og ugyldighet Kontraktsrett I*, 3. utgave (Oslo 2002)
- Kobbé, Harald S., Henriette Løken Berle og Anders Pind, *Kobbés kommentarer til husleieloven* (Oslo 2000).
- Liisberg, Bent, *Husleieregulering* (Bergen 1984).
- Magistad, Vigdis Knutsen, *Leie av lokaler* (Oslo 2008)
- Woxholth, Geir, *Avtalerett*, 7. utgave (Oslo 2009)
- Wyller, Christian Fr., *Boligrett*, 5. utgave (Stavanger 2009)
- Wyller, Christian Fr., til husleieloven, Peter Lødrup, Knut Kaasen og Steinar Tjomsland (red.), *Norsk lovkommentar 3 1997-2005*, (Gyldendal Norsk Forlag AS 2005)

## **Artikler:**

- Lilleholt, Kåre, «Ny husleielov», *Lov og Rett*, 2000 s. 259-270.

## **Internett:**

- <http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/getfile.php/Boligbygg%20Oslo%20KF/Internett/Dokumenter/rapport/sentralt/utgreiing.pdf> (10.4.10). Lilleholt, Kåre og Knut M. Howlid, «Vurdering av system for å fastsette gjengs leige», Oppdrag fra Boligbedriften Oslo KF (14. mai 2003).
- [www.ssb.no](http://www.ssb.no)
- <http://www.fn1.no>
- <http://boligbygg.reeltime.no/?st=gjengsleie> (15.4.10)
- [www.reettsdata.no](http://www.reettsdata.no)

## **Annen bakgrunnsstoff:**

- Rundskriv H-24/01. 11. juni 2001 om «Tvisteløysing i Takstnemnd, husleigenemnd eller husleigetvistutval»
- Korrespondanse via e-post med administrerende direktør i Foreningen næringsseiendom, Thor Olaf Askjer.
- Veiledende leievurdering av næringslokaler i Bogstadveien 20, Homannsbyen i Oslo, avsagt den 30. mars 2009. Sendt per post fra Borgarting lagmannsrett.

*17 987 ord*