

Boligbedriften Oslo KF  
Økernveien 11  
0640 OSLO

14. mai 2003

## VURDERING AV SYSTEM FOR Å FASTSETJE GJENGS LEIGE

### 1 Oppdraget

Boligbedriften Oslo KF har bede om ei utgreiing om forståinga av reglane i husleigelova om gjengs leige og ei vurdering av det systemet ein har valt for fastlegging av gjengs leige. Bakgrunnen er at Boligbedriften har sett i verk ei omfattande taksering av sine utleigebustader for å finne gjengs leige, til bruk både ved ny utleige og ved endring av leiga i eksisterande leigeforhold.

I samband med oppdraget har Boligbedriften sendt over kopiar av ei bestilling til to takseringsføretak med oppdragsbeskriving, ein rapport frå kvart av dei to føretaka, eit skriv frå Kommunerevisjonen om saka, korrespondanse mellom Forbrukarrådet og Boligbedriften og eit par skriv frå Kommuneadvokaten. Vedtak i sak 2002/029 i Husleigetvistutvalet er lagt fram og dessutan NOVA-rapport 2/2003.

Utgreiinga gjeld forståing av husleigelova, ikkje tolkinga av kommunale vedtak. I prinsippet kan ein tenkje seg at kommunen har nytta uttrykket gjengs leige i ei anna tyding enn det har i lova; det står kommunen fritt til så lenge resultatet blir betre for leigarane enn det som følgjer av lova. Det verkar mest sannsynleg at kommunen har meint å halde seg til gjengs leige i den tydinga det har i husleigelova, men det spørsmålet blir altså ikkje teke opp her.

Generelt er det grunn til å framheve at utgreiinga gjeld ei lov som er etter måten ny, og ein har ikkje fått haldepunkt for tolkinga gjennom høgsterettspraksis. Praksis frå andre domstolar er ikkje systematisk funnen fram og gjennomgått som ledd i utgreiinga.

### 2 Samandrag

Leigefastsetjinga i husleigelova er marknadsbasert. Tilpassinga til gjengs leige i leigeperioden skal hindre at det oppstår eit misforhold mellom verdien av ytingane.

Gjengs leige skal i hovudsak fastleggjast på same måte som marknadsleiga, med den skilnaden at ein skal ta omsyn til leigenivået også i eksisterande leigeforhold, og dermed til

endringar i prisnivået på leigemarknaden. Det er ikkje tale om ei ”gjennomsnittsleige” for det einskilde leigeforholdet.

I eit samanlikningsgrunnlag bør ein trekkje inn leigeforhold der leiga er fastsett ut frå ein vanleg avtalemekanisme. Ein bør halde utanom leigebustader der leiga blir fastsett ut frå leigarens betalingsevne, og leigebustader der leiga blir fastsett under omsyn til at utleigaren reelt skal dekkje delar av leiga. Derimot bør ein ikkje halde utanom bustader der leiga kan vera påverka opp eller ned på grunn av subsidiering på utleigarsida eller leigarsida. Ein bør heller ikkje halde utanom prisregulerte bustader.

Varige og typiske problem med bumiljøet bør trekkjast inn i fastlegginga av gjengs leige for den einskilde bustaden; derimot bør akutte bumiljøproblem haldast utanom vurderinga.

Leige mellom burettslag og andelseigar skal ikkje vera med i eit samanlikningsgrunnlag; det skal derimot framleigeforhold i burettslag.

Det er ikkje noko å innvende mot at taksering blir nytta som grunnlag for framlegg til gjengs leige. Som ledd i takseringa kan ein godt bruke gjennomsnittstal som hjelpemiddel, så lenge fastlegginga av gjengs leige for det einskilde leigeforholdet skjer etter ei konkret vurdering.

I tilknytning til eit vedtak frå Husleigetvistutvalet (2002/029) blir det peikt på at avgjerder frå husleigenemnda og Konkurransetilsynet ikkje gjev mykje rettleiing ved fastsetjing av gjengs leige, og at ”teknisk verdi” neppe er noko tenleg hjelpemiddel i denne samanhengen.

### **3 Modellen i husleigelova for endring av leige**

Første gongs fastsetjing og seinare endring av vederlaget i husleigeforhold reiser særlege spørsmål som gjennom åra har ført til lovregulering av ymse slag. For det første har ein hatt lovregulering for å halde leigeprisane nede. Gjennom mesteparten av 1900-talet var det i fleire kommunar sterke innslag av maksimalprisregulering, det vil seie at offentlege styresmakter sette eit tak for leiga både ved første gongs fastsetjing og ved seinare endring. Dei siste restane av denne reguleringa, som hovudsakleg galdt for bustader, er i ferd med å bli avvikla. For det andre er det ein nær samheng mellom endring av leiga og vernet mot oppseiing. Ein har lenge sett det slik at den som leiger husrom, får ei tilknytning til husrommet som gjer at utleigaren ikkje utan vidare fritt kan seie opp avtalen. Skal dette vernet bli effektivt, kan ein heller ikkje godta at utleigaren fritt kan krevje auke av leiga som vilkår for framhald av leigeforholdet. For det tredje er dei fleste leigeavtalar langvarige, og partane risikerer at utviklinga av pengeverdien eller endringar i leigemarknaden skapar ubalanse i verdiforholdet mellom ytingane dersom vederlaget skal liggje fast gjennom heile perioden.

Etter lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleigelova, husll.) er leigefastsetjinga *marknadsbasert*, i den forstand at partane frå først av står fritt til å avtala leigesummen så lenge leiga ikkje er ”urimelig i forhold til det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår” (husll. § 4-1). I lova er det nærare reglar om seinare endring av leiga, reglar som ikkje kan fråvikast ved avtale til skade for leigaren i bustadleigeforhold, og som gjeld som bakgrunnsrett for andre leigeforhold: Kvar av partane kan krevje årleg regulering i høve til endringa i konsumprisindeksen (husll. § 4-2). Kvar tredje år kan kvar av partane krevje tilpassing til ”gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”.

Også etter husleigelova frå 1939, som vart avløyst av no gjeldande husleigelov, var hovudregelen at leiga var marknadsbasert. Partane stod fritt til å avtala leiga, men domstolane kunne etter krav

frå leigaren setje ned leiga ”til et beløp som efter rettens skjønn er rimelig”. Retten skulle leggje vekt på fleire omstende, men i høve til *nivå* var det avgjerande momentet ”rimelig markedsleie for lignende leieforhold i tilsvarende strøk” (husll. 1939 § 35).

Kontraktsrettsleg kunne endring av leiga i leigetida skje på fleire vis etter 1939-lova. Ein kunne ha klausular i avtalen som gav ein part – i praksis utleigaren – rett til å endre leiga når som helst. Vernet for leigaren låg i at han kunne gå til sak for å få sett leiga ned etter den nemnde § 35. Utan ein slik klausul kunne endring skje ved oppseiing på vilkår: Ei oppseiing vart gjeven samtidig med eit tilbod om ny avtale med endra leige. Ein leigar som ikkje ønskte å godta dei nye vilkåra, kunne velje mellom to strategiar: Han kunne godta den nye avtalen og deretter gå til sak for å få sett leiga ned etter § 35, eller han kunne gå til sak for å få sett oppseiinga til side som urimeleg (husll. 1939 § 38). I det siste tilfellet vart det eit sentralt moment i rimelegvurderinga om leiga i den tilbodne avtalen var urimeleg, og normalt måtte ein sjå dette i samanheng med kva resultatet ville ha vorte etter § 35. I uoppseielege avtalar utan reguleringsklausul kunne partane ikkje krevje endring av leiga i leigetida. Det bør òg nemnast at det var vanleg med korttidskontraktar, gjerne for eitt år om gongen, og her var oppfatninga at leiga kunne endrast ved kvar fornying.

Ein kan peike på tre viktige skilnader mellom § 35 i 1939-lova og modellen etter no gjeldande husleigelov: 1) Etter den gamle lova kunne endringane skje med kortare mellomrom enn etter den nye lova. 2) Prøving av leiga skulle skje ut frå eit marknadsleigesynspunkt, dvs. nivået ved ny utleige på prøvingstida, medan tilpassing til gjengs leige skal skje ut frå eit etablert leigenivå der også leiga i eksisterande leigeforhold blir trekt inn. 3) Den nye lova opnar for tilpassing til gjengs leige utan oppseiing av leigeforholdet og utan at det avtala på førehand; til gjengjeld kan ein ikkje avtala reguleringsklausular som er strengare for leigaren.

#### 4 Føremålet med regelen om tilpassing til gjengs leige

I grunngevinga for ordninga med justering til gjengs leige peikte lovtuvalet på desse momenta:<sup>1</sup>

- i eit langvarig kontraktsforhold som ein leigeavtale om husrom normalt er, kan utviklinga føre til ei forrykking av verdiane av ytingane, også ut over det som følgjer av endringa av pengeverdien, og ein ønskte å hindre at det skulle oppstå eit misforhold mellom ytingane
- tilpassing til gjengs leige med jamne mellomrom er lettare å praktisere enn ein modell der ein må ta standpunkt til om leiga er vorten ”urimeleg”
- det er i prinsippet alltid mogleg å fastslå kva som er gjengs leige
- modellen kan dempe prissvingingane i leigemarknaden, dels ved at det skal takast omsyn til leiga i eksisterande forhold og ikkje berre i nye avtalar, dels ved at justeringa ikkje vil skje samtidig for alle leigeforhold

Føremålet med reglane gjev haldepunkt for tolkinga:

Gjengs leige er uttrykk for eit *leigenivå*, og dette nivået er *nært knytt til marknadsnivået*. Ein skal hindre misforhold mellom verdien av ytingane, og den verdien kan ikkje godt fastsetjast ut frå anna enn marknadstilhøva. Skilnaden frå marknadsleiga ligg i at ein skal ta omsyn til leigenivået også i allereie etablerte leigeavtalar, og grunngevinga for det er at ein skal unngå store svingingar i nivået. Skulle modellen føre til store skilnader mellom gjengs leige og

---

<sup>1</sup> NOU 1993:4 s. 49–50, jf. s. 45 og 47. Synspunkta fekk tilslutning i Ot.prp. nr. 82 (1997–98), sjå særleg s. 51–54.

prisnivået ved ny utleige, ville resultatet bli ein tendens til å tidsavgrense avtalane, eventuelt avslutte avtalane på annan måte, for å oppnå nye avtalar på marknadsnivå.<sup>2</sup> Da ville noko av poenget med modellen bli borte.

Ein kan nemne, sjølv om dette ikkje er nytta som grunngeving i førearbeida, at partane ”deler” på vinsten ved verdiauke i leigetida: Utleigaren får ta ut noko av vinsten, men ikkje det heile. I prinsippet får ein same utslaget dersom verdien går nedover, men dersom avtalen er oppseieleg, vil leigaren gjerne flytte dersom avstanden til marknadsnivået blir større enn det som svarar til kostnadene med å flytte.

## 5 Nærare om det sentrale innhaldet av ”gjengs leige”

Etter ordlyden kan leiga som nemnt krevjast justert til ”gjengs leie på iverksettingstidspunktet ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”. Uttrykket ”uleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår” er også nytta i husll. § 3-1 andre ledd og § 4-1, i høve til ny utleige. I førearbeida er det knytt nokre merknader til dette uttrykket:<sup>3</sup>

”Det avgjørende er hva som oppnås ved ny utleie av *liknende husrom*. Her må en legge vekt på husrommets standard, størrelse, alder, beliggenhet, planløsning, vedlikehold, utsikt o.s.v. Alle de momenter som vanligvis tillegges vekt ved forhandlinger om leiens størrelse, 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.

Det avgjørende er hva som oppnås ved nyutleie på *liknende avtalevilkår*. De konkrete avtalevilkår kan variere meget, og påvirke leienivået i den ene eller annen retning. Avviket vil være 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.”

For gjengs leige er det i førearbeida særleg nemnt at ein skal finne ”et representativt gjennomsnitt av det leienivået som allerede er etablert på stedet ved leie av liknende husrom på liknende leievilkår”, og det er også sagt at ein må undersøkje kva som blir betalt i leigeforhold som ein kan samanlikne med.<sup>4</sup>

Utsegnene om ”representativt gjennomsnitt” må oppfattast som ei forklåring av den nye modellen og ei framheving av at også leigenivået i allereie etablerte leigeforhold skal telje med. Uttrykket gjennomsnitt må altså vise til endringane i prisnivået. Det går fram av samanhengen at det aldri kan bli tale om ei reint mekanisk utrekning av eit gjennomsnitt som grunnlag for fastsetjing av gjengs leige i eit bestemt leigeforhold. Ei ”gjennomsnittsleige” for det einskilte leigeforholdet gjev ikkje meining. Her er det nok å vise til det som er sagt om ”liknende husrom” og ”liknende avtalevilkår”. Leiga må fastsetjast ut frå eitt breitt skjøn der mange faktorar har vekt, og samanlikninga med andre leigeforhold gjeld fastlegginga av eit *nivå* for leiga.

---

<sup>2</sup> Eit mindretal i stortingsnemnda nemnde dette som grunngeving for eit framlegg om å leggje marknadsleiga til grunn i § 4-3, jf. Innst. O. nr. 43 (1998–99) s.14–15. Omsynet har vekt sjølv om framlegget ikkje fekk fleirtal.

<sup>3</sup> NOU 1993:4 s. 132, referert i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 174.

<sup>4</sup> NOU 1993:4 s. 134, referert i Ot.prp. nr. 82 (1997–98) s. 174

Som nemnt er det føresegnar i husll. § 3-1 andre ledd og § 4-1 om fastsetjing av leige ved ny utleige og eventuell prøving av ei avtala leige i eit nytt leigeforhold. Formuleringa som er nytta, er leige som svarar til ”det som vanligvis oppnås på avtaletidspunktet ved ny utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår”, og dette blir også omtala som marknadsleige.<sup>5</sup> Samanliknar ein desse føresegnene med § 4-3, ser ein at skilnaden gjeld nettopp dette at ein for gjengs leige tek omsyn til endringar i leigenivået gjennom ein periode. Det samsvarar òg med føremålet med reglane (4 ovafor). I prinsippet kan ein derfor finne gjengs leige ved å estimere kva husrommet kan leigast ut for i dag, og deretter ta omsyn til endringar i leigenivået dei seinare åra, om desse endringane er kjende.

Det kan vera grunn til å framheve at fastlegging av gjengs leige korkje med omsyn til metode eller krav til underliggjande materiale skil seg vesentleg frå andre situasjonar der eit vederlag skal fastsetjast til eit nivå som meir eller mindre svarar til ein omsetningsverdi, eit marknadsnivå. Slik fastsetjing er kjend både frå avtalepraksis og frå lovgjevinga. Som døme kan nemnast fastsetjing av oreigningsvederlag, fastsetjing av løysingssum ved bruk av løysingsrett og for den del prøving av leige etter § 35 i husleigelova frå 1939. Det er tale om ei simulering av marknadsmekanismen: Ein skal – eventuelt med nødvendige justeringar – finne fram til eit marknadsnivå utan å hente inn reelle tilbod.

I alle desse situasjonane må fastsetjing av vederlaget skje ved eit konkret skjøn. Blir ikkje partane samde, må skjønnet utøvast av domstolane, i nokre tilfelle gjennom den spesielle forma skjønnsprosess. Eit viktig element er samanlikning med pris som faktisk er oppnådd i marknaden ved ordinær omsetjing. Ein kan samle inn data til denne samanlikninga, men ofte nøyer ein seg med å byggje på den *kunnskapen* om prisnivået som finst hos sakkunnige.

Ovafor var det tale om *fastsetjing* av eit vederlag gjennom rettslege avgjerder. Ofte prøver ein å estimere dei same verdiane utan at det er bindande. Det typiske dømet er *taksering* av ein eigedom framfor eit sal. Føremålet er normalt å finne fram til eit uttrykk for eit marknadsnivå, også her utan å hente inn reelle tilbod (det skjer først ved det seinare salet). Metodane kan variere, men kunnskapar om marknadsnivået står i alle tilfelle sentralt.

Det som her er sagt, tek berre sikte på estimering av eit marknadsnivå, med eventuelle tilpassingar. Det er ikkje nødvendig å gå inn på teoriar om kva som er avgjerande for den prisen som faktisk blir oppnådd, og heller ikkje på verdsetjing på anna grunnlag, til dømes i form av diskontering av framtidig kontantstraum.

Ei oppsummering så langt er at bindande *fastsetjing* av gjengs leige for eit leigeforhold må skje ved eit konkret skjøn der mange faktorar tel med. Ein viktig faktor er det *leigenivået* som er etablert i marknaden. Det er nær samheng mellom marknadsleige og gjengs leige; skilnaden er at ein for gjengs leige skal ta omsyn til endringar i prisnivået gjennom ein periode. For å finne det etablerte nivået kan ein byggje på eit større eller mindre materiale av faktisk oppnådde prisar, men ein kan også basere seg på den kunnskapen som finst hos sakkunnige om marknadsnivået for nye og eksisterande leigeforhold.

## **6 Samanlikning med leigeforhold der leiga ikkje er marknadsbasert**

Ei fastlegging av ”gjengs leie ... ved utleie av liknende husrom på liknende avtalevilkår” må som utgangspunkt byggje på ei samanhalding med leigeforhold der leiga er fastsett ut frå ein vanleg avtalemekanisme, der partane kan godta eller forkaste tilbod utan spesielle bindingar, og der det normalt blir teke omsyn mellom anna til prisen på tilsvarande ytingar

---

<sup>5</sup> Sjå husll. § 12-2 og til dømes NOU 1993:4 s. 131.

(prisfastsetjing på "armlengds avstand"). Ein kan seie at det følgjer av uttrykket "liknende avtalevilkår", og også ut frå føremålet med reglane (sjå 4 ovafor). Det gjev ikkje meining å samanlikne til dømes med avtalar mellom born og foreldre der foreldra har ønskt å hjelpe borna økonomisk med rimeleg husrom. Heller ikkje kan ein utan vidare samanlikne med leigeforhold mellom arbeidsgjevar og arbeidstakar der leigenivået står i nær samanheng med vilkåra i arbeidsavtalen.

Dersom ein i noko omfang trekkjer inn leigeforhold der leiga blir fastsett på anna grunnlag enn ein vanleg avtalemekanisme, kan ein få paradoksale resultat, som til dømes at ei leige som i tid bygde på marknadsnivået, blir sett *ned* ved tilpassinga etter husll. § 4-3 enda marknadsnivået har gått *opp* i mellomtida. Slike løysingar ville stride mot føremålet med reglane.

Kommunale utleigebustader står i ei særstilling. Her kan situasjonen vera at bustaden er ei sosial yting frå kommunen, og at leiga er fastsett ut frå leigarens betalingsevne. Da vil leiga normalt liggje under eit vanleg marknadsnivå (elles ville leigaren finne ein annan bustad). Ei slik leige bør ikkje trekkjast inn når ein skal finne nivået for gjengs leige. På den andre sida kan leiga i nokre tilfelle vera sett *høgare* enn tilbod og etterspurnad ville tilseie. Fleire kommunar har innført ordningar der leiga blir fastsett utan omsyn til leigarens betalingsevne, men da med tilskot frå kommunen til buutgiftene. Bakgrunnen kan vera samansett: Budsjetteringa kan bli ryddigare ved at ein får klårare skilnad mellom eigedomsdrift og sosialkostnader; eigedomsdrifta kan skiljast ut i resultateiningar der effektiviteten er lettare å kontrollere, medan stønadsbehov blir vurdert av andre etatar med annan fagkunnskap; stønaden kan knytast til inntekter og livssituasjon og kan endrast når behovet endrar seg, utan at leiga blir endra samtidig. I slike tilfelle er det nok sjeldan at leiga *medvite* blir sett *høgare* enn marknadsnivået, men like fullt gjev ikkje desse leigeforholda uttrykk for nokon eigentleg marknadspris. Det rettaste synest derfor vera å sjå bort frå dei når gjengs leige skal fastsetjast.

*Subsidiar* kan påverke leigenivået begge vegar. Det offentlege kan skaffe rimelege lån eller tomter og setje vilkår om at utleige skal skje til eit rimeleg nivå. På den andre sida kan stønad til dekning av buutgifter setje leigarar i stand til å tilby *høgare* leige enn dei elles kunne ha gjort.

Det er ikkje opplagt korleis ein skal handtere slike leigeforhold i høve til fastlegging av gjengs leige etter husll. § 4-3, eller for den del ved fastlegging av marknadsleige etter §§ 3-1 og 4-1. Fordelinga av subsidierte bustader med låg leige kan skje på fleire vis, men er dei tilgjengelege på marknaden, er det rimeleg å vente at dei påverkar oppfatninga av kva som er akseptabelt leigenivå. På den andre sida utgjer desse bustadene ei avgrensa mengd, og for dei fleste som skal leige bustad, er ikkje desse leigeforholda noko reelt alternativ. Det kan med andre ord vera vanskeleg å seie kva effekt dei subsidierte bustadene har for prisdanninga. Noko liknande kan seiast om subsidiar som set mottakaren i stand til å tilby *høgare* leige. Dersom dette er ei avgrensa gruppe av leigarar, er det ikkje sikkert at utleige til slike personar er noko reelt alternativ for ein utleigar.

Det avgjerande må helst bli at det praktisk sett ikkje er råd å skilje ut leigeforhold der prissetjinga er påverka av subsidiar. For det første er ikkje effekten av subsidiane eintydig; til dømes er det ikkje sikkert at ei bestemt maksimumsleige som er fastsett på grunn av subsidiert finansiering e.l., faktisk ligg under marknadsleiga. For det andre kan det vera tilfeldig å trekkje inn subsidieringa som forklåring på prissetjinga; det er så mange faktorar som kan påverke den prisen ein utleigar vil akseptere ved utleige, til dømes skattereglar og krav til avkasting av investert kapital. Det kunne bli vanskeleg å skilje ut dei utleigarane som

til kvar tid tok sikte på den maksimale leiga som var oppnåeleg på marknaden. Tilsvarande blir det vanskeleg å gå nærare inn på korleis den einskilde leigaren finansierer sine bukostnader (situasjonen er ein annan enn den som vart omtala ovafor, der kommunen gjev stønad spesielt til buutgiftene i dei kommunale bustadene, men vanskelege grensetilfelle kan nok tenkjast).

Det synest med andre ord rettast å trekkje inn i samanlikninga også leiger som er påverka av subsidiering, når gjengs leige skal fastleggjast, dersom dei aktuelle bustadene er tilgjengelege i marknaden.

Nokre subsidierte bustader er tilgjengelege i marknaden, men berre for visse grupper. Studentbustader er det viktigaste dømet. Ein kan neppe halde desse bustadene heilt utanom samanlikningsgrunnlaget når gjengs leige skal fastsetjast, men helst bør dei få noko redusert vekt i og med at dei er tilgjengelege berre for ei avgrensa gruppe. Vidare bør ein ta omsyn til at spesielle leigevilkår for desse bustadene trekkjer verdien nedover.

*Prisregulerte* bustader finst det framleis nokre av. Ein kan seie dei er ein del av den marknaden ein skal samanlikne med, på same måte som bustadene som har låg leige på grunn av subsidierte lån e.l. Ein skilnad er likevel at reguleringa ikkje gjeld ved ny utleige av desse bustadene; etter overgangsreglane fell reguleringa bort ved ny utleige.<sup>6</sup> Det synest likevel vanskeleg å sjå bort frå desse leigeforholda når ein skal finne det etablerte nivået. Spørsmålet blir mindre etter kvart som desse bustadene blir færre.

For ordens skuld bør det nemnast at *husleiga i burettslag* sjølv sagt må haldast utanom når ein skal finne nivået for gjengs leige. Formelt gjeld det utleige, men reelt er det tale om fordeling av kostnader mellom eigarar. På same måte må innbetaling til fellesutgifter i seksjonssameiger haldast utanom. Utleige av slike bustader (i burettslag formelt framleige) høyrer derimot med i samanlikningsgrunnlaget.

## **7 Bumiljø**

Fleire av dei personane som leiger bustad av kommunen, er i ein vanskeleg livssituasjon, og dei kan på grunn av rusproblem, sjukdom eller tilpassingsvanskar vise ei åtferd som er til ulempe for andre som bur i same eigedommen. Slike tilfelle kan vera spreidde, men ein kan også tenkje seg at nokre eigedommar meir eller mindre heile tida har eit innslag av slike problem. Slike tilhøve kan opplagt påverke leiga i vanlege forhandlingar ved ny utleige, og dei må også trekkjast inn i den konkrete fastsetjinga av gjengs leige.

Er det tale om akutte problem på tidspunktet for tilpassing til gjengs leige, utan at problema er varige eller typiske for eigedommen, bør ein ikkje leggje stor vekt på dei. Det er nok så at akutte problem kan påverke nivået ved ny utleige, men det er ikkje temaet ved fastlegging av gjengs leige. Leigereduksjon på grunn av akutte problem i leigetida bør heller vera eit spørsmål om leigeavslag etter husll. § 5-7.

## **8 Boligbedriftens system for fastlegging av gjengs leige**

Føresegna i husll. § 4-3 om tilpassing til gjengs leige regulerer kva kvar av partane kan krevje leiga fastsett til. Av føresegna følgjer det elles at kvar av partane kan krevje at gjengs leige

---

<sup>6</sup> Lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering m.v. for boliger § 3 andre ledd nummer 4.

blir fastsett av ei takstnemnd etter reglane i husll. § 12-2. Fastsetjinga kan også skje ved andre tvisteløysingsorgan; det skal ikkje omtalast nærare her.

Den som krev tilpassing til gjengs leige, vil typisk koma med eit framlegg til ny leigesum, og den andre parten kan eventuelt koma med eit motframlegg. Dette står partane fritt til, og det er ikkje stilt nærare krav til grunnlaget for slike framlegg. Blir ikkje partane samde, må leiga fastsetjast gjennom tvisteløysing.

Boligbedriften Oslo har lagt ei taksering til grunn for sine framlegg om gjengs leige. Desse framlegga er ikkje bindande på nokon måte; kommunen har ikkje sjølv mynde til å avgjera tvistar om gjengs leige ved tilpassing etter husll. § 4-3. Leigarar som ikkje godtek framlegget, kan krevje leiga fastsett av eit tvisteløysingsorgan. For kommunen er det rimeleg nok likevel viktig å koma med framlegg som best mogleg svarar til den rette forståinga av reglane. Det er tungvint og dyrt med mange tvistar, og dessutan har kommunen ei særleg stilling som tilseier at ein helst ikkje vil gå ut med for høge krav i ein samanheng som dette. På den bakgrunnen er det forståeleg at Boligbedriften ønskjer ei nærare vurdering av den framgangsmåten som er vald.

Det kan nemnast at Boligbedriften vil leggje gjengs leige til grunn også ved ny utleige; da er ein ikkje bunden av husll. § 4-3. Det spørsmålet blir ikkje kommentert spesielt nedafor.

Takseringa skjer i to ledd. Først skal to takseringsføretak laga ein rapport om gjengs leige som viser kvadratmeterpris for kvar bydel, inndelt etter leige av bustader frå eitt til fem rom. Gjennomsnittet av dei to rapportane blir lagt til grunn for neste ledd, som er ei taksering av gjengs leige for kvar bustad. I dette ledd to blir det trekt inn visse faktorar som påverkar leiga opp eller ned. Til slutt blir det gjennomført ei heilskapsvurdering for kvar bustad.

Generelt synest det ikkje vera noko å innvende mot at ein tek utgangspunkt i rapportar om nivået for bustader av forskjellig storleik i dei ulike bydelane, så lenge det blir gjennomført ei konkret vurdering etterpå. Gjennomsnittisleigene kan aldri bli anna enn eit hjelpemiddel. I hovudsak blir dette eit spørsmål om tenleg metode for å finne fram til det nivået som følgjer av den rettslege reguleringa, nemleg det etablerte marknadsnivået for tilsvarende leigeforhold. Spørsmålet her blir om metoden byggjer på ei rett oppfatning av gjengs leige.

Det går fram av dei rapportane frå desember 2002 om gjengs leige (dvs. første ledd i takseringa) at dei byggjer på opplysningar om leigenivået som er innhenta frå eigedomsselskap, meklarar, annonsar m.m. Ein merknad i den eine rapporten om skiljet mellom profesjonelle og ikkje-profesjonelle utleigarar er ikkje heilt klår. For ordens skuld bør det derfor nemnast at utleige av sokkelbustader o.l. høyrer med i grunnlaget for fastlegging av gjengs leige. I den andre rapporten er det spesielt nemnt at studentbustader er haldne utanom fordi dei er subsidierte. Dette er i strid med det som vart lagt til grunn under 6 ovafor. I den same rapporten er det sagt at ”utleide OBOS leiligheter” er tekne med, ”dog hensyntatt subsidieringen”. Dersom dette tyder at den aktuelle leigesummen ikkje er lagt til grunn, er også det i strid med det som er sagt under 6 ovafor. Dei bustadene det er vist til, må vera eigentlege utleigebustader, ikkje burettslagsbustader.

Opplysningane i rapportane om datagrunnlaget er ikkje detaljerte, og ut over det som er sagt ovafor, er det ikkje grunnlag for spesielle merknader.

I den individuelle takseringa av bustadene skal det først justerast for eventuelt avvik frå det gjennomsnittlege leigenivået i bydelen. Deretter skal nivået justerast for faktorar som



”beliggenhet i eiendommen, lysforhold, støy, utvendig standard, balkong, heis, standarden på overflater i boligen, standarden på bad/WC i leiligheten, standarden på kjøkken i leiligheten, standarden på tekniske installasjoner i leiligheten og arealeffektivitet”.<sup>7</sup> Til slutt skal det som nemnt gjerast ei heilskapsvurdering.

I oppdragsbrevet til takseringsføretaka er det nemnt at det skal gjerast frådrag for standardheving som leigaren har stått for, og at ein skal sjå bort frå lågare standard som kjem av mishald av leigarens vedlikehaldsplikt.

Dei faktorane som her er nemnde, synest byggje på ei rett oppfatning av gjengs leige. Kvaliteten av resultatet av den konkrete taskeringa vil rimeleg nok avhenge av den faglege kompetansen hos den som takserer.

I oppdraget til dei to takseringsføretaka heiter det om bomiljøet:

”Det er enighet mellom begge takstfirmaene og oppdragsgiver om at bomiljømessige problemer i kommunale bygårder indirekte vil påvirke leienivået i de aktuelle leilighetene i disse bygårdene. Bomiljøet vil påvirke leien ved at et dårlig bomiljø vil gi seg utslag i større slitasje og skader på fellesarealer og også bidra til å redusere attraktiviteten i området hvor bygårdene ligger. Det er enighet om at en nærmere vurdering av bomiljøet ikke vil være gjennomførbart.”

Dette må oppfattast slik at det blir teke omsyn til fysisk slitasje og skade på eigedommen og dessutan på eit generelt lågare leigenivå i området, men at det ikkje blir teke omsyn til spesielle vanskar med bomiljøet i kvar eigedom. Det er nemnt ovafor (7) at ein bør sjå bort frå *akutte* vanskar med bomiljøet. Derimot bør ein neppe sjå bort frå vanskar som er av meir varig karakter. Vanskane med å vurdere dette er openberre. I ei konkret fastsetjing av gjengs leige vil ein likevel vanskeleg kunne sjå bort frå det *dersom* ein eigedom gjennom lengre tid er prega av ustabile leigeforhold, bråk frå bustader og i oppgangar, tilgrising av fellesareal, innbrot, trugsmål og kanskje vald frå naboar, m.m. (det er ikkje med dette sagt at situasjonen typisk er slik i dei kommunale eigedommane). Da kan ein ikkje samanlikne med ein eigedom utan slike problem og seie at det gjeld liknande husrom på liknande avtalevilkår. Den praktiske gjennomføringa må helst skje ved at ein byggjer på opplysningar frå utleigar og leigar og legg vekt på slike omstende i den avsluttande heilskapsvurderinga.<sup>8</sup>

Oppsummeringsvis kan det seiast at det ikkje er noko å innvende mot å utarbeide framlegg til gjengs leige ved ei taksering som byggjer på generelle opplysningar om leigenivå i bydelane, kombinert med ei justering for ei rekkje faktorar knytte til den einskilde bustaden med ei konkret vurdering til slutt. Ein kan neppe sjå heilt bort frå leigenivået i subsidierte bustader, og ein bør ta omsyn til spesielt problematisk bomiljø i eigedommen.

## 9 Merknader til sak 2002/0029 i Husleigetvistutvalet

Boligbedriften har spesielt bede om merknader til eit vedtak i Husleigetvistutvalget (sak 2002/029). Det er ikkje grunn til å gå inn på detaljane i saka, men det kan knytast nokre merknader til dei synspunkta frå utvalet som har generell interesse.

---

<sup>7</sup> Frå Boligbedriftens brev 21. februar 2003.

<sup>8</sup> I hovudsak skulle dette svare til vurderingane i brev 16. oktober 2002 frå Kommuneadvokaten.

Husleigetvistutvalet meiner ein kan finne rettleiing om "leienivået i Oslo" ved å sjå på vedtak frå husleigenemnda og Konkurransetilsynet. Det er uklårt kva som ligg i dette. Det er nok så at vedtak i husleigenemnda og Konkurransetilsynet kan gje døme på faktiske leiger, men det er grunn til å tru at det må gjelde få og tilfeldige døme. Leienivået "i Oslo" er i alle tilfelle eit altfor generelt samanlikningsgrunnlag. Vedtak frå husleigenemnda i høve til husll. § 4-3 kan innehalde interessante synspunkt på tolkinga av føresegna, men nokon presedensverknad er det ikkje tale om. Vidare kan ein sjølvstøtt leggje vekt på materiale som er innhenta i samband med tidlegare saker. Ut over dette synest vedtak frå desse instansane å vera av lita interesse i høve til husll. § 4-3.

Husleigetvistutvalet har i den nemnde saka innhenta ei sakkunnig vurdering som byggjer på ein "teknisk verdi". I prinsippet kan ein nok koma fram til eit marknadsnivå ved å bruke "teknisk verdi" som eit hjelpeomgrep; det er avhengig av korleis den tekniske verdien blir stipulert, og kva tillegg og frådrag som blir gjorde. Men generelt verkar det lite treffande med ein slik framgangsmåte for å finne fram til det etablerte leienivået i marknaden. Den sakkunnige viser til vanskar med å finne gode samanlikningsobjekt. I så fall hadde det vore meir nærliggjande å ta utgangspunkt i kva bustaden kan leigast ut for i dag, og deretter justere ut frå endringar i leienivået basert på allmenne kunnskapar om dette.

Husleigetvistutvalet tek omsyn til strøket og til "vanskelige forhold i gården". Det er det ikkje noko å innvende mot, jf. det som er sagt ovafor. Heller ikkje er det noko å seie på at utvalet ser bort frå manglande vedlikehald frå leigar.

Leigaren kravde frådrag for sin generelle innsats til beste for eigedommen og bebuarane. Det fekk han ikkje medhald i, og den vurderinga er det lett å slutte seg til.

Det ligg føre eit vedtak 1. april 2003 i Husleigetvistutvalet (sak 2003/004) som til dels byggjer på andre synspunkt enn dei som går fram av utgreiinga her. Boligbedriften Oslo har ikkje spesielt bede om kommentar til dette vedtaket, men det bør likevel knytast nokre merknader til det (vedtaket kom etter at oppdraget vart gjeve).

Utvalet seier at gjengs leige etter lov og førearbeid synest "ment som en statistisk størrelse beregnet etter kartlegging eller undersøkelser av det etablerte nivået på leiepriser". På dette grunnlaget blir materialet som Boligbedriften Oslo har samla inn, kritisert fordi det omfattar mindre enn 10 % av dei faktisk utleigde bustadene i Oslo. Også på ei rekkje andre punkt bli materialet kritisert, både med tanke på utval og presentasjon (mellom anna at det ikkje er opplyst om ein har bygt på aritmetisk middel eller median, utan at utvalet seier noko om kva som skulle vera mest korrekt).

Det går fram ovafor at gjengs leige ikkje bør reknast som noko statistisk omgrep. Gjengs leige heng nær saman med marknadsleiga, med den skilnaden at ein skal ta omsyn til leienivået i eksisterande leigeforhold. Noko gjennomsnittslige kan ein ikkje leggje til grunn. Utsegnene i førearbeida om gjennomsnitt bør som nemnt oppfattast som ei forklåring på at ein skal justere for endringar i leienivået.

Detaljane i kritikken mot materialet er det ikkje grunn til å gå inn på her. Rapportane om gjengs leige er i alle tilfelle berre eit hjelpemiddel. Dei bør sjølvstøtt utarbeidast på ein metodisk forsvarleg måten, men ein må også vurdere kor store ressursar som skal leggjast i raffinering av metoden, når den endeleg vurderinga i alle tilfelle må gjerast konkret.

Husleigetvistutvalet legg stor vekt på at nivået i Boligbedriftens eigne bustader skal takast med i samanlikningsgrunnlaget. Ovafor er det lagt til grunn at bustadene ikkje skal takast med dersom leiga ikkje er fastsett på grunnlag av ein normal avtalesituasjon.

Husleigetvistutvalet har innhenta sitt eige samanlikningsmateriale; det er vist til at utvalet "kjenner til" døme og har innhenta "tilfeldige" døme, utan at det blir gjort greie for statistisk metode i denne

samanhengen. Noko omfattande materiale synest det ikkje vera tale om. Vidare blir det lagt vekt på tal frå Levekårsundersøkelsen 2001, utan at det undersøkt kva leige dei aktuelle bustaden har i dag (noko som i tilfelle må vera samanlikningsgrunnlaget).

Etter alt å dømme byggjer utvalet på materiale som ikkje har vore lagt fram til kontradiktorisk førehaving. Når eit tvisteløysingsorgan på dette viset sjølv skaffar fram bevismaterialet, er det ein risiko for at organet ikkje har den same kritiske haldninga til dette materialet som til det partane legg fram. Det er ikkje noko i vegen for at medlemmene i utvalet byggjer på sin allmenne sakkunnskap, men det fortener ei meir prinsipiell drøfting dersom Husleigetvistutvalet skal praktisere kontradiksjonsprinsippet og forhandlingsprinsippet på ein måte som skil seg vesentleg frå det som er vanleg for andre norske tvisteløysingsorgan. Husleigetvistutvalet skal ha ei heilt anna rolle enn til dømes den som husleigenemndene hadde (og delvis har) som handhevingsorgan i ei offentlegrettsleg maksimalprisregulering.

Det konkrete utfallet av saka skal ikkje kommenterast her.

Med venleg helsing

Kåre Lilleholt