



DET KONGELIGE KOMMUNAL - OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: MØLLERGT. 43 — TELEFON 02/34 90 90 — TELEX 76093 KADEP N
TELEFAX 02/34 95 45 - 02/34 95 46 POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., 0032 OSLO 1

Rundskriv H-9/89
S.nr. 89 / 436 - 1
28. februar 1989

Til kommunene,
fylkeskommunene,
fylkesmennene og
departementene

ENDRINGAR I HUSLEIGELOVA OG I PLAN- OG BYGNINGSLOVA

1. Innleiing

Ved lov av 24. februar 1989 vart det gjennomført endring i husleigelovas § 38 om oppseiingsvern. Dessutan er det gjennomført endring i plan- og bygningslova § 91 a. Denne paragraf gir heimel for kommunestyret til å vedtektsfeste at riving eller visse ombyggingsarbeid av bustad ikkje kan gjennomførast utan samtykke av bygningsrådet.

2. Bakgrunnen for lovendringa

Spørsmålet om lovendring vart teke opp med utgangspunkt i eit framlegg frå Bergen kommune om betre oppseiingsvern for leigebuarar når ombygging fører med seg at utleigd husvære eller rom må fråflyttast.

Etter husleigelovas § 38 femte ledd nr. 1 kunne retten i slike tilfelle ikkje kjenne ei oppseiing ugyldig med mindre særlege grunnar gjorde det rimeleg.

Departementet tok opp spørsmålet om lovendring i eit høyringsnotat. På grunnlag av svar frå høyringsinstansane vart det utarbeid framlegg til lovendring som vart fremma i Ot.prp. nr. 4 (1988-89). Framlegget vart vedteke av Stortinget og sanksjonert 24. februar 1989.

Endringa trådte i kraft straks.

3. Endringa i husleigelova § 38

Endringa oppheva særregelen i husleigelova § 38 femte ledd nr. 1 om unntak frå det vanlege oppseiingsvern, jfr. første ledd, når ombygging fører med seg at utleid husvære eller rom må fråvikast.

Ombyggingstilfella vil såleis kunne prøvast for retten etter hovudregelen i § 38 første ledd. Denne føresegna gir retten høve til å sette til side kvar ei oppseiing som retten finn manglar fullnøyande sakleg grunn eller vil verke urimeleg. Ved vurderinga må utleigarens og leigarens ulike interesser vegast

mot kvarandre.

Endringa gjeld også forretningslokale m.v. Departementet har i proposisjonen sagt seg samd med husleigeretten i at dei økonomiske interesser som vil ligge til grunn for ombygging av forretningslokale må tilleggjast vesentleg vekt av tilhøva i ei samla vurdering mellom forretningsdrivande.

4. Endringa i plan- og bygningslova § 91 a

Plan- og bygningslova § 91 a gir heimel for kommunestyret til å vedtektsfeste at riving eller visse ombyggingar av bustad ikkje kan gjennomførast utan samtykke av bygningsrådet.

Ved lovendringa har paragrafen fått eit tillegg som bokstav d i første ledd som utvidar heimelen for å kunne kreve samtykke til ombyggingsarbeid. Etter endringa skal krav om samtykke gjelde også for anna ombygging av bustad enn den som går inn under a (omskaping til forretningslokale) eller c (samanslåing av bustader eller oppdeling til hyblar) når ombygginga fører til at bustad må fråflyttast. Siste ledd blir endra slik at det også for samtykke til slike utbetningsarbeid kan settast som vilkår at erstatningsbustad blir stilt til rådvelde for den som må flytte.

Lovendringa endrer ikkje automatisk eldre vedtekter til § 91a. Derfor må kommuner som vil ha vedtekt til § 91 a med det nye innhaldet oppheva eldre vedtekt og vedta ny, jf § 4 i plan- og bygningslova.

Kommunal- og arbeidsdepartementet
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo 1
tlf 02/347141


Jan Kristiansen e.f.


Leif Hellesø