

Saksnummer er 2022/206687.

Jeg viser til din henvendelse av 31. juli i år, vedrørende regulering av leiepris.

Informasjon om de generelle reglene som gjelder for regulering av leieprisen finner du her. <https://www.huseierne.no/alt-om-bolig/leie-ut-bolig/under-utleie/regulering-av-leien/>. Ut fra henvendelsen din, legger jeg til grunn at du er vel kjent med disse reglene.

Det er som utgangspunkt riktig som leietaker sier; leieprisen kan reguleres til "gjengs leie", når det har gått minst to år og seks måneder av leieforholdet. Det følger imidlertid av husleieloven § 4-3 andre ledd at tilpassing til gjengs leie tidligst kan iverksettes ett år etter at tidligere endring av leien ble satt i verk.

Du har lovlig og i henhold til husleieloven § 4-2 krevd leiesummen justert i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI). Regulering av leien til gjengs leie kan dermed tidligst settes i verk ett år etter at den konsumprisregulerte leien har trådt i kraft 1. september i år.

Mitt råd i denne sammenhengen - for det tilfellet at du ønsker å opprettholde kravet på regulering av leien etter KPI - er å svare på leietakerens brev, vise til husleieloven § 4-3 andre ledd og opplyse at gjengs leie tidligst kan settes i verk ett år etter at den nye leien justert etter KPI har trådt i kraft, og at du for øvrig forholder deg til varselet du tidligere har sendt angående justering av leien.

For øvrig følger det av husleieloven § 4-3 første ledd første punktum at det er *iverksettningstidspunktet* som er avgjørende ved justering av leien til gjengs leie. Dette innebærer at en ikke kan vite hva som er riktig gjengs leie på det tidspunktet kravet framsettes. Det bærer dermed galt av sted å ta utgangspunkt i leieprisstatistikken per i dag. Dette vil forandre seg i tiden fram til tilpasningen til gjengs leie kan iverksettes.

Vennlig hilsen

Øyvind Reitzel Bjerke
advokat MNA