

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep.
0032 Oslo

16.11.15

postmottak@kmd.dep.no

Ref. 15/3888-1 - Høringsuttalelse fra Boligmentoren (Norges Huseierforbund)

Det vises til høringsbrev datert 15.09.15 med frist for å sende høringsuttalelse 15.11.15.

Innledning:

Boligmentoren (Norges Huseierforbund) er en riksdekkende interesseorganisasjon stiftet i 1912. På partipolitisk nøytralt grunnlag arbeider vi med å fremme boligeiers interesser. Blant våre medlemmer finnes både utleiery og noen leietakere. I over 100 år har Boligmentoren tilbudt sine medlemmer juridisk og teknisk bistand knyttet til både leie og utleie av bolig. Årlig har vi mange henvendelser om tolkning/forståelsen av reglene i husleieloven.

Nedenfor følger våre merknader til revisjon av forskrift om Husleietvistutvalget.

Vedr. utvidelse av virkeområde:

Husleietvistutvalget er et domstolslignende tvisteløsningsorgan som behandler tvister etter husleieloven. Utvalgets spesialkompetanse bidrar, etter vår erfaring, til å øke rettssikkerheten i husleietvister. Boligmentoren ser positivt på at virkeområdet utvides til hele landet når det gjelder klager som fremmes av forbrukere mot næringsdrivende utleiery. Imidlertid ser vi utfordringer når det gjelder definisjonen av næringsdrivende utleier. Etter vår erfaring er det ikke noe register eller oversikt leietaker kan slå opp i, for å finne ut om utleier driver utleie som næring eller ikke. Man må unngå at HTU bruker tid og personell på å trekke opp dette skillet. Boligmentoren ber derfor om at når utleievirksomhet drives som næring, **nærmere defineres** i forskriften § 3.

Videre bør det etter vårt syn, av pedagogiske grunner, fremgå i forskriften at ordningen også gjelder for utleieboliger på Svalbard, forutsatt at utleier driver utleievirksomheten som næring.

Boligmentoren ser frem til at HTU sitt geografiske virkeområde, utvides til å gjelde hele landet. Da slipper man også skille mellom næringsdrivende og private utleiery.

Vedr. endring av utvalgets medlemmers benevnelse:

Det vil være viktig at HTU fremstår som uavhengig og upartisk og vi mener derfor at det er riktig å erstatte benevnelsen «representanter» med det nøytrale ordet «utvalgsmlemmer»

Vedr. forenklet behandling i saker uten tilsvary:

Etter gjeldende forskrift tas avgjørelse av et utvalg på tre. Boligmentoren slutter seg til forlaget i forskriften § 4, sjette ledd, om innføring av en "kan" regel for når saksleder kan

avgjøre saken alene. Når vi så har høstet erfaring med den nye ordningen, bør den evalueres for å se om den balanserer de ulike hensyn på en god måte.

Vedr. forenklet forkynning av dokumenter:

HTU forkynner sine klager og vedtak etter reglene i domstoloven kap. 9. Dokumentene blir som hovedregel forkynt i vanlig brev med mottakskvittering. I de tilfeller mottakskvittering ikke kommer i retur, må dokumentene etter gjeldende forskrift sendes namsmannen for forkynning av stevnevitne. Det foreslås i forskriften § 5, annet ledd, at HTU som hovedregel skal forkynne dokumenter i brev uten mottakskvittering. Når tvisten gjelder oppsigelse, bør det etter Boligmentorens syn, være et minstekrav at den innklagede part blitt gjort kjent med klagen/sakens dokumenter, det vil si mottakskvittering evt. forkynning via hovedstevnevitne. I disse sakene kan det stå om retten til bolig, et sentralt velferdsgode for leietaker og vi ber derfor om at dette innarbeides i forskriften.

Vedr. behandlingen i Husleietvistutvalget:

Det vises til forskriften § 7, annet ledd, punkt d. Boligmentoren støtter departementet sitt forslag om innføring av ny avvisnings grunn.

I husleietvister kan det være en ubalanse i maktforholdet mellom partene. Enkelte kan ha problemer med å se hva som er relevante opplysninger og å ta ansvar for egen bevisføring. Etter vårt syn fremstår forslaget til ny § 7, syvende ledd, som en balansert regel når det gjelder HTU sin prosessveiledning.

Vedr. fraværdom i HTU:

Utvalget foretar i dag en realitetsbehandling av saken med utgangspunkt i de opplysninger som foreligger, der tilsvar ikke blir gitt. Boligmentoren er fornøyd med at departementet ikke foreslår at HTU skal kunne avsi fraværdommer. En klager kan etter reglene i forskriften få tilkjent deler av sitt krav mens innklagede kan frifinnes for krav som ikke er sannsynliggjort. En realitetsbehandling gir bedre rettssikkerhet for partene enn en ren fraværdom.

Vedr. saksbehandlingsgebyr i HTU:

Behandling i Husleietvistutvalget skal være et lavterskeltilbud og etter vårt syn er skillet mellom geografisk og saklig virkeområde, lite rasjonelt og et skille som også kan være pedagogisk vanskelig å formidle for HTU. Vi foreslår derfor at det innføres et felles gebyr.

I statsbudsjettet for 2016 er rettsgebyret forslått øket til kr. 1 025,-. I skrivende stund er ikke gebyrets størrelse vedtatt. Boligmentoren foreslår at gebyret for saker ved HTU settes til kr. 300,- eller om lag 0,3 x R.

Med vennlig hilsen
Boligmentoren


Silja Ekeland Bjørkly
Administrerende direktør


John F. Treider
Advokat MNA