



Oslo kommune Byrådsavdeling for kultur og næring

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep
0032 OSLO

Dato: 13.11.2015

Deres ref:
15/3888-1

Vår ref (saksnr):
201503910-7

Saksbeh:
Frode Hoel Helgeland, 23 46 17 92

Arkivkode:
175

FORSLAG TIL REVISJON AV FORSKRIFT OM HUSLEIETVISTUTVALGET - OSLO KOMMUNES HØRINGSSVAR

Oslo kommune ved Byrådsavdeling for kultur og næring viser til høringsbrev av 15.09.2015 fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet om forslag til revisjon av forskrift om husleietvistutvalget, med høringsfrist 15.11.2015. Oslo kommune avgir følgende høringssvar, jf. byrådets sak 1/15, vedtatt 13.11.2015:

Oslo kommune stiller seg i utgangspunktet positiv til endringsforslagene i revidert forskrift for Husleietvistutvalget (HTU). Det trekkes særlig frem som positivt at dagens praksis med forkynning avvikes, samt at HTU sitt virkeområde utvides. Oslo kommune oppfatter HTU som en viktig institusjon og et aktuelt og samfunnsnyttig tvisteløsningsorgan. I forlengelsen av dette er Oslo kommune også positive til at saksbehandlingsgebyret senkes for leietakerne.

Oslo kommune ønsker først å formidle noen generelle innspill til forskriften.

1. Administrative og økonomiske konsekvenser

Oslo kommune er usikre på om departementet i tilstrekkelig grad har overskuet de administrative og økonomiske konsekvensene av endringene som foreslås. Det pekes på den omstendighet at HTU sitt geografiske virkeområde utvides betraktelig, hvilket vil medføre et økt sakstilfang på tross av avgrensningen mot ikke-næringsdrivende utleiere. Videre vises det til at den kraftige reduksjonen av saksbehandlingsgebyret mest trolig vil senke terskelen for å klage inn en sak til HTU. Det vises for øvrig til punkt 4.1.

På bakgrunn av de allerede til dels lange saksbehandlingstidene som foreligger i HTU, er Oslo kommune bekymret for at pågangen skal bli for stor for HTU hvilket igjen vil gå utover saksbehandlingstiden. Etter kommunens oppfatning kan det synes noe nøkternt å anta at tre årsverk vil være tilstrekkelig til å avhjelpe den økte pågangen på tross av den ønskede effektiviseringseffekten som forventes som følge av forskriftsendringene.

Videre understreker Oslo kommune viktigheten av at den tekniske infrastrukturen er på plass slik at saksbehandlingen forenkles og saksgangen går raskere. Det bør tilrettelegges for

løsninger med fjernmøte, online-klager og digital signatur/legitimering, raskest mulig. Forholdet til eForvaltningsforskriften bør omtales.

2. Preklusive frister

Oslo kommune støtter departementets forslag til ordlyd i forskriftens § 11 (5) om at saken kan avgjøres på grunnlag av de opplysninger og bevis som foreligger. Oslo kommune mener at det er viktig for å sikre effektiv saksbehandling at man søker å avgjøre saker innenfor de frister som dettes. Samtidig er det viktig å ivareta hensynet til den enkelte dersom det skulle oppstå en situasjon der tilsvaret kommet etter utløpet av saken, men før saksforberedelsen er avsluttet. Dette hensynet veier etter vår oppfatning tyngre enn hensynet til effektiv saksbehandling.

3. Saksforberedelse og saksstyring

Oslo kommune er positiv til økt saksstyring i HTU. Oslo kommune merker seg at forskriftens § 7 (7) synes å være inspirert av tvisteloven § 11-5 og § 11-6. HTU vil ved økt saksstyring og veiledning måtte balansere mellom hensynet til veiledning og hensynet til nøytralitet og ikke svekket tillit. I forskriftens § 7 (7) in fine, heter det at «Veiledning må gis på en måte som ikke svekker tilliten til at Husleietvistutvalget er upartisk». Oslo kommune merker seg at departementet legger til grunn at forskriften ikke er supplert med siste setning fra tvisteloven § 11-5 (7); «Retten kan ikke gi partene råd om hvilket standpunkt de bør innta til tvistesporsmål i saken, eller hvilke prosesshandlinger de bør foreta.»

Ved behandlingen av saker for HTU vil de private partene i utg.p. være selvprosederende i større grad enn i prosesser for de ordinære domstolene. HTU skal bidra til at tvisten får en riktig avgjørelse ut fra de faktiske forhold og de aktuelle regler. Oslo kommune antar departementet legger til grunn at HTU i større grad enn ved prosesser for de ordinære domstolene, skal kunne være mer direkte i sin veiledning når parten ikke har kunnskaper eller forutsetninger for å ivareta sine egne interesser. Dette kunne med fordel vært omtalt og tydeliggjort i høringsnotatet.

Oslo kommune ønsker imidlertid å understreke viktigheten av at HTU ikke må utøve sin veiledning på en måte som svekker tilliten til at den er upartisk. HTU vil ved økt saksstyring og veiledning måtte balansere mellom hensynet til veiledning og hensynet til nøytralitet og ikke svekket tillit.

4. Kommentarer til de enkelte paragrafer

I det følgende vil det gis konkrete kommentarer knyttet til de enkelte paragrafene.

4.1 Geografisk og saklig virkeområde, § 3

Oslo kommune oppfatter i utgangspunktet utvidelsen av det geografiske virkeområdet som svært positivt. Det vises for øvrig til de generelle kommentarene.

Hva gjelder saklig virkeområde, er Oslo kommune av den oppfatning at avgrensningen mot «utleievirksomhet som næring» er noe vag. Det bør fremgå en klar retts teknisk regel om gir en klar definisjon. På dette punkt er det viktig med enkle regler slik at HTU unngår store mengder klager som må avvises. Det antas at det er nærliggende at skillelinjen går ved utleie av sokkelbolig eller tilsvarende leieforhold hvor det er adgang for utleier til å inngå tidsbestemt kontrakt kortere enn tre år, jf. husleieloven § 9-3, alternativt følge skatterettslige regler for når en utleier anses næringsdrivende. Hvor avgrensningen går må være oversiktlig for begge parter i leieforholdet. Eksempelvis har leietakere som leier av firmaer som driver utleiemegling, ingen

direkte kontakt med utleier. Det bør sikres at meglerfirmaet i slike tilfeller plikter å gi avklaring på slike spørsmål.

Det bør i forlengelsen av dette omtales hvorvidt det vil ha fristavbrytende virkning om klage feiladresseres til HTU som følge av misforståtte regler, i tilfeller hvor klagen skulle vært sendt til Forlikrådet og omvendt.

Oslo kommune antar at behovet for tvisteløsning i HTU er størst i tilfeller med mindre profesjonelle utleiere. Oslo kommune mener derfor det bør vurderes å gi adgang til behandling for HTU, dersom begge parter er enige om dette. I forlengelsen av dette må det eventuelt avklares om det er adgang til å gi «forhåndssamtykke», eksempelvis med en regulering av HTU som verneting i leiekontrakten.

4.2 Sammensetning, § 4

Habiliteten til saksleder og utvalgsmedlem i HTU er svært viktig. Oslo kommune mener at § 4 (5) bør endre slik at dersom et medlem av utvalget mener det er inhabil i en sak, «skal» vedkommende si fra, ikke bare «bør» si fra om dette så snart som mulig etter innkallelsen til møtet.

4.3 Fullmektig og medhjelper, § 8 og § 9.

Oslo kommune støtter forslaget om at det ikke skal være restriktive krav til hvem som skal kunne opptre som fullmektig, slik at forvaltningslovens hovedregel om at enhver myndig person skal kunne opptre som fullmektig bør gjelde for HTU. For øvrig mener Oslo kommune det bør være en konsekvent begrepsbruk i § 8 og § 9 da både fullmektig og medhjelper er benyttet. Overskriften til § 9 bør også inneholde begrepet fullmektig.

4.4 Avgjørelser av HTU, § 12

Dagens forskrift inneholder ikke saksbehandlingsfrister. Departementet mener at det bør settes frister for når saker skal være ferdigbehandlet. Departementet mener i midlertid at dette ikke skal implementeres i forskriften, mens ivaretas på administrativt nivå som et ledd i styringsdialogen.

Oslo kommune mener det burde vært innført frister for saksbehandlingstiden slik rapporten til Vista Analyse AS foreslår, samt slik direktivet legger opp til. Direktivet legger opp til en 90 dagers saksbehandlingsfrist. Årsrapporten til HTU fra 2014 viser at saksbehandlingstiden i snitt var 91 dager i forlikssaker og i snitt 112 dager i saker som endte med avgjørelse.

På denne bakgrunn mener Oslo kommune det burde vært inntatt minimumsfrister som forankres i forskriften og ikke kun i styringsdialogen.

4.5 Rettsvirkninger, § 13

Oslo kommune har erfart at det er et «hull» i lovverket da forlik og vedtak, jf. forskriftens § 13 (3), ikke i alle tilfeller har virkning som rettskraftig dom og således ikke kan fullbyrdes etter reglene for dommer. I de tilfeller Oslo kommune har fått avgjørelse fra HTU om handleplikter som må tvangsfullbyrdes etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14, har ikke HTU-avgjørelsen tilstrekkelig tvangskraft.

Et konkret eksempel var en sak for HTU med påstand om tilgang for å gjennomføre HMS-besøk hos en leietaker, i medhold av husleieloven § 5-6. I henhold til husleieloven § 12-5 må en sak som kan avgjøres av HTU behandles der før den kan bringes inn for tingretten, på

samme måte som tvistelovens regler om forliksrådet. HTUs avgjørelse om tilgang til leiligheten, kunne derimot ikke tvangsfullbyrdes etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-14, og Namsfogden hevet saken. Dette innebærer at selv om avgjørelsen i HTU skal ha virkning som dom, så har den ikke dermed tvangskraft. I dette tilfellet måtte Oslo kommune dermed ta saken til Tingretten (Byfogdembete) før den kunne tvangsfullbyrdes.

Konsekvensen er dermed at utleier først må få avgjørelse fra HTU om hvorvidt man har krav på tilgang, deretter må saken videre til Oslo Byfogdembete, og deretter til Namsfogden for gjennomføring.

Dette er en uheldig situasjon som bør endres. I disse tilfellene, som er aktuelle i husleieforhold, har HTU-avgjørelser i realiteten ikke den tiltenkte tvangskraft.

4.6 Kostnadsfordeling, § 17

Oslo kommune er positiv til at departementet foreslår en endring i § 17 (4), slik at det i noe større utstrekning enn i dag kan tilkjennes sakskostnader utover gebyret når den ene parten fullt ut eller i det vesentlige har fått medhold og kostnadene har vært strengt nødvendige for å vinne frem. Oslo kommune forutsetter at det skjer en likebehandling ved praktiseringen av regelen uavhengig av om det er en profesjonell eller privat part.

Med hilsen

Eli Vorkinn
kommunaldirektør

Anders Berg
seksjonssjef

Godkjent og ekspedert elektronisk