

## **Forbrukerrådets høringsinnspill til forslag til endringer i forskrift om Husleietvistutvalget (effektivisering av saksbehandling mv.)**

Forbrukerrådet viser til at Kommunal- og distriktsdepartementet den 11.juli sendte på høring forslag til endringer i forskrift om Husleietvistutvalget (HTU-forskriften). Høringsfrist er satt til 17.september 2023.

Forbrukerrådet mottar henvendelser fra forbrukere som leier bolig daglig gjennom vår veiledningstjeneste. Av det totale antallet forbrukerhenvendelser vi mottar har henvendelser om husleie ligget i snitt på andre plass i alle år vi har målt. I 2021 lanserte vi rapporten Å leie bolig. Vi arbeider blant annet for bedre rettsikkerhet og botrygghet for leietakere.

Husleietvistutvalget er opprettet som en nemndsordning med avgjørelser fattet av en nemnd som «bør bestå av representanter fra leier og utleiersiden ledet av en nøytral formann med dommerkompetanseparts» slik det er beskrevet i Innst. O. nr. 43. (1998-1999) s. 24. Selve nemndsystemet, og med dette representasjon i avgjørelsesorganet fra begge sider som er særlig kompetente i husleierettslige forhold, utgjør grunnlaget for at det er slik utstrakt tillit til Husleietvistutvalget. Vista Analyse opplyser (s. 29 RAPPORT 2013/41) "utleiery, leietakere og advokater er entydig positive til at utvalget som avgjør sakene er partssammensatt, og mener at dette styrker legitimiteten til avgjørelsene og bidrar til at partene lettere aksepterer dem". Dette i seg selv viser at nemndsystemet er en viktig del av Husleietvistutvalgets legitimitet. Det vil derfor etter vår vurdering være uheldig å gjøre Husleietvistutvalgets ansatte saksledere til den faktiske avgjørelsesinstans. Vi tror tilliten til Husleietvistutvalget er best tjent med at sakene avgjøres av et partssammensatt utvalg. Årsrapporten til Husleietvistutvalget for 2022 viste at honorar til utvalgsmedlemmer utgjorde kr. 1.686.253 i 2022 og at tildelingen for 2022 var 37.548.000.

### Forskrift om Husleietvistutvalget

#### a) Endringsforslaget til forskriften § 4 sjette ledd

Departementets forslag er begrunnet i et behov for at Husleietvistutvalget skal være en lavterskel løsning som også ivaretar effektiv saksbehandling. Forslaget innebærer at saker med en tvistegjenstand (verdi) under kr. 150.000,- kan bli avgjort av den ansatte sakslederen i Husleietvistutvalget, og således uten nemndsbehandling. Det fremgår av forslaget at verdigrensen er satt for å få mange færre saker behandlet av nemnd. Departementet har ansett at rettssikkerheten likevel blir opprettholdt fordi saksleder er jurist med særlig husleierettslig kompetanse og som oppfyller de formelle kravene til å være tingrettsdommer etter domstolloven §§ 53 til 55.

Forbrukerrådet har forståelse for de vurderinger som er gjort, men mener likevel at det på husleiområdet vil være viktig å opprettholde den tillit og legitimitet som følger et partssammensatt utvalg. For Forbrukerrådet veier det tungt at Husleietvistutvalget i sin nåværende form er en ny konstruksjon. Utvalget ble vedtatt utvidet så sent som i 2021, og det er nå tidlig å gjøre store endringer i hvordan de behandler til dels store saker. Det tar tid for en organisasjon å sette seg. Det er blant annet avgjørende at det finnes tilstrekkelig gode rutiner for deling av utvalgsvedtak til at utvalget med sikkerhet kan si at saksleder alltid fatter avgjørelser i tråd med prinsippavgjørelser fattet i nemnd.

Til dette kommer også at svært mange husleieforhold har kontrakt med utkastelsesklausul, dette er blant annet inntatt som en del av Forbrukerrådets standardkontrakt. I dette ligger at utleier ikke trenger å ta saken inn for Husleietvistutvalget ved manglende husleiebetaling. Utleier kan ta saken direkte til Namsfogden. Dette innebærer at det ikke i like stor grad er de "enkle" sakene om manglende betaling av husleie som foreslås behandlet kun av saksleder, men mer komplekse saker hvor behovet for en balansert vurdering er større. Enkelt personer vil ikke kunne erstatte den tyngden som ligger i avgjørelser tatt av en nemnd med kvalifikasjonskrav, nominering fra partsorganisasjoner og oppnevning av departementet.

Den foreslåtte beløpsgrensen og ikke minst begrunnelsen – å avskjære flest mulig avgjørelser fra nemndsbehandling – fremstår så kort tid etter omorganisering som ubalansert i leietakers disfavør. For svært mange leieboere i husleierettstvister er tvistegjenstanden av svært stor økonomisk betydning. Det er de mest sårbare forbrukerne som leier bolig, se Forbrukerrådets undersøkelse av 2022, [De som leier er mest økonomisk sårbare – Forbrukerrådet \(forbrukerradet.no\)](#)

**Forbrukerrådet mener at retten til leietakers rettsikkerhet per i dag best ivaretas uten en beløpsgrense for nemndsbehandling.**

b) Endringsforslaget til forskriftens § 12 tredje og fjerde ledd

Bestemmelsen innebærer at partsmøte i oppsigelsessaker kan bli avskåret dersom sakslederen vurderer at det ikke er behov for det. Norsk rettsvesen opprettholder umiddelbarhetsprinsippet for de alminnelige domstoler. Husleietvistutvalget har gjennom digitalisering gjort muntlige forklaringer lettere tilgjengelig. Det fremstår som et tilbakeskritt å unngå å bruke dette til å tilby en behandling av husleietvister i tråd med alminnelig prinsipper om umiddelbarhet ved muntlig fremføring av partenes argumenter og forklaringer.

Forbrukerrådet lanserte i 2022 rapporten Utenforskap i forbrukermarkedene, se [kommentarrapport-utenforskap-i-forbrukermarkedene-2022.pdf \(forbrukerradet.no\)](#). Undersøkelsen viser at det finnes grupper i samfunnet som opplever utenforskap i forbrukermarkedene som følge av manglende digitale hjelpemidler når de skal bestille / betale for varer og tjenester. Det er naturlig å anta at sårbare forbrukere også vil ha stor nytte av muligheten til å fremføre sin sak umiddelbart for nemnda.

**Av hensyn til sårbare leietakers rettsikkerhet er det Forbrukerrådets mening at leietaker alltid må ha rett til å møte for utvalget og ber om at den delen av forslaget som gir saksleder myndighet til å vurdere dette forkastes. Vi er positive til at de ulike metodene for muntlige forklaringer tas inn i forskrift.**

c) Endringsforslaget til forskriftens § 13 åttende ledd

Bestemmelsen innfører en endring som medfører at Husleietvistutvalget kan rette der en avgjørelse feilaktig er fattet basert på manglende tilsvar. Dette blir beskrevet som en saksbehandlingsfeil med liten risiko for å inntreffe. Begrunnelsen å rette dette uten en fordyrende behandling i det alminnelige domstolsapparat fremstår som samfunnsøkonomisk godt begrunnet. Hensynet til rettsikkerhet, og det å opprettholde den høye tilliten til Husleietvistutvalget, bidrar og til å begrunne en hjemmel til å korrigere egne feil.

**Forbrukerrådet støtter endringsforslaget til forskriftens § 13 åttende ledd.**