

Kommunal- og distriktsdepartementet
Postboks 8112 Dep,
0032 Oslo
Høringssvaret sendes kun elektronisk

Borggata 2b
0650 OSLO
Telefon 24 14 91 00
e-post lbf@lbf.no
www.leieboerforeningen.no
Bankkonto 7874.06.22160
Klientkonto 7878.06.03819
Orgnr. 9700 158 68 MVA

Høring – til forslag til endringer i forskrift om Husleietvistutvalget (effektivisering av saksbehandling mv.)

Vi viser til høringsbrev fra Kommunal- og distriktsdepartementet, og benytter anledningen som høringsinstans. Det er foreslått endringer til forskriften § 4 sjette ledd som gjør at Husleietvistutvalgets ansatte saksledere kan treffe vedtak på egen hånd og dermed uten at nemndsmedlemmer oppnevnt av departementet på grunnlag av nominasjoner fra partsorganisasjoner deltar. Det er videre foreslått endringer til forskriftens § 12 tredje og fjerde ledd som gjør at partsmøte i oppsigelsessaker kan bli avskåret dersom sakslederen vurderer at det ikke er behov for det. Endelig er det foreslått et nytt § 13 åttende ledd som gir adgang til å gjenåpne en sak avgjort av saksleder alene på grunnlag av at det ikke er gitt tilsvarende, jfr. forskriftens § 4 sjette ledd bokstav a.

Generelt

Leieboerforeningen viser til at 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 dommerkompetanse¹. I innstillingen er dette beskrevet slik:

«Husleietvistutvalget bør bestå av representanter fra leier og utleiersiden ledet av en nøytral formann med dommerkompetanse.»

Selve nemndsordningen 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. Dette har også tidligere kommet til uttrykk i undersøkelser. I Samfunnsøkonomisk analyse av Husleietvistutvalget² står det

«... utleiere, 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» (s 29)

Dette i seg selv viser at nemndsordningen er en umistelig del av Husleietvistutvalgets berettigelse. Det vil være en feiltakelse å gjøre Husleietvistutvalgets ansatte saksledere til den faktiske avgjørelsesinstans, og dermed svekke legitimiteten til husleietvistutvalget og dets avgjørelser. 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. Dette er en svært lav kostnad for den innsatsen som nemndsmedlemmene legger ned, særlig med tanke på betydningen av innsatsen.

¹ [Innst. O. nr. 43. \(1998-1999\)](#) s. 24

² Vista analyse (2013): [Samfunnsøkonomisk analyse av Husleietvistutvalget](#), rapport 2013:41

Forskrift om Husleietvistutvalget

a) Endringsforslaget til forskriften § 4 sjette ledd

Departementets forslag er begrunnet i et behov for at Husleietvistutvalget som lavterskel og rask saksbehandling. Forslaget innebærer at saker med en tvistegjenstand (verdi) under kr. 150.000,- kan bli avgjort av den ansatte sakslederen i Husleietvistutvalget, og dermed uten nemndsbehandling. Det kommer frem av forslaget at verdigrensen er satt for å få mange færre saker behandlet av nemnda. 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.

Leieboerforeningen er ikke enig i at rettssikkerhetshensynet er tilstrekkelig ivaretatt ved endringsforslaget. Vi viser til at det er nemndsystemet som er grunnlaget Husleietvistutvalget som avgjørelsesinstans. Det innebærer også at det er nemnda som er bærer av dette hensynet. De ansatte juristene som er saksledere i Husleietvistutvalget har ikke den tyngden som ligger i nemndsmedlemmenes kvalifikasjoner, nominering fra partsorganisasjoner og oppnevning av departementet. Det formelle kravet til tingrettsdommer i forhold til kompetanse strekker seg heller ikke lenger enn mastergrad i rettsvitenskap/juridisk embetseksamen.

Den foreslåtte beløpsgrensen og ikke minst begrunnelsen – å avskjære flest mulig avgjørelser fra nemndsbehandling – fremstår også nokså ensidig satt. For svært mange leieboere i husleierettstvist er også tvistegjenstanden av svært stor økonomisk betydning. Dette har å gjøre med leieboernes økonomisk sett svakere stilling i forhold til det alminnelige rettssøkende publikum.

Sammenliknet med boligeiere er leieboere en økonomisk utsatt gruppe. Over halvparten tilhører laveste inntektskvartil³ og om lag tre av fire langtidsleiere ligger i de to laveste inntektskvintilene⁴. Fire av ti har opplevd alvorlige økonomiske problemer de siste fem årene, tre av ti oppgir å ha blitt arbeidsledige⁵

Det er derfor liten grunn til å sammenlikne beløp i forliksrådsbehandling eller småkravprosess. En slik beløpsbegrensning ser også bort fra at det med å begrunne begrensningen med mange erstatnings- og husleiekraft, betyr å avskjære leieboerne fra nemndsbehandling av sine mangelsaker, fordi utleiere reiser så mange saker om erstatning og husleie. Dette kan svekke den høye tilliten som leieboere har til Husleietvistutvalget og dets avgjørelser gjennom nemndsystemet.

Vi viser i denne forbindelse også til Høringsnotat om forslag til endringer i forbrukerklageforskriften mv.⁶ som er ute på høring nå. I denne saken foreslår BFD at det innføres nedre verdigrense på saker til forbrukerklageutvalget. Verdigrensen foreslås satt til kroner 5.000.

For i det hele tatt å vurdere en beløpsbegrensning så anser Leieboerforeningen at det må ligge til grunn en undersøkelse av hvilke beløp som relaterer seg til de enkelte saker. I tillegg så bør det

³ SSB (2022) [Leietakere mindre fornøy med livet](#)

⁴ Oslo Economics (2021): [Det norske leiemarkedet og situasjonen for langtidsleiere](#)

⁵ Se note 3

⁶ Barne- og familiedepartementet: [Høringsnotat – klagesaksbehandling i Forbrukertilsynet og Forbrukerklageutvalget Saksbehandlingsgebyr og verdigranser\(forslag til endringer i forbrukerklageforskriften mv.\)](#)

være en nærmere undersøkelse av hvilke parter en beløpsbegrensning vil avskjære fra ordinær nemndsbehandling.

Leieboerforeningen går imot endringsforslaget til forskriftens § 4 sjettede ledd.

Subsidiært vil Leieboerforeningen be om at beløpsgrensen settes betydelig lavere for å sikre leieboeres botrygghet.

Det vises videre til det nedsatte lovutvalget som skal legge frem forslag til ny husleielov. Et sentralt formål med lovarbeidet er:

«... [å] styrke leietagernes rettigheter, sikre grunnleggende botrygghet og at loven samsvarer bedre med dagens situasjon på leiemarkedet» ⁷

Økt botrygghet innebærer at rettsikkerheten er god. Her spiller HTU en viktig rolle. En beløpsgrense som foreslått i forskriften vil redusere rettsikkerheten og botryggheten for leieboere.

Om det skal settes en beløpsgrense må denne derfor settes betydelig lavere. Leieboerforeningen foreslår derfor at en eventuell beløpsgrense knyttes opp til folketrygdens grunnbeløp og finner at 0,2G (folketrygden grunnbeløp) eller i underkant av kr 25.000 er det maksimale som kan forsvares.

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. Det er ikke angitt nærmere kriterier for slik vurdering, og slik sett er det en tilnærmet diskresjonær adgang til å fjerne muntlige forklaringer fra saksbehandlingen. Norsk rettsvesen opprettholder umiddelbarhetsprinsippet for de alminnelige domstoler. Det har blitt gjort gode grep fra Husleietvistutvalget gjennom digitalisering og derved gjort muntlige forklaringer lettere tilgjengelig. Da fremstår det 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.

Leieboere har dratt stor nytte av å fremføre sin sak umiddelbart over nemnda. Dette gir en opplevelse hos leieboerne av å bli hørt. Denne opplevelsen av å bli hørt utgjør en del av grunnlaget for den tilliten som leieboere har til Husleietvistutvalget og dets avgjørelser. Ved å helt eller delvis frata leieboere denne arenaen så blir også avgjørelsesgrunnlaget mindre tydelig. Ved å fjerne partsforklaringene så risikerer dette å svekke tilliten til den konkrete avgjørelsen uten partsforklaring, og til Husleietvistutvalget som avgjørelsesinstans.

Enhver svekkelse i denne tilliten vil da også undergrave den fordel som er oppnådd gjennom å frigjøre tingretten for husleietvistsaker i så vel første instans som ved stevning etter Husleietvistutvalgets avgjørelse.

Leieboerforeningen går imot endringsforslaget til forskriftens § 12 tredje og fjerde ledd.

c) Endringsforslaget til forskriftens § 13 åttende ledd

⁷ [Mandat husleielovutvalget](#), oppnevnt i statsråd 16.06. 23

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 rettssikkerhet, og det å opprettholde den høye tilliten til Husleietvistutvalget, bidrar og til å begrunne en hjemmel til å korrigere egne feil. Forslaget har mer til felles med oppfriskning etter tvisteloven enn med gjenåpningsinstituttet. Leieboerforeningen anbefaler derfor at begrepet «oppfriskning» blir brukt. Ordlyden i endringsforslaget kan da med fordel endres til (§ 13 nytt åttende ledd):

(8) Dersom et vedtak i en sak er truffet på grunnlag av bestemmelsen i § 4 (6) bokstav a, kan Husleietvistutvalget beslutte oppfriskning etter krav fra en part dersom

a. det er sannsynliggjort at tilsvar har blitt fremsatt for Husleietvistutvalget innen tilsvarsfristens utløp, eller

b. parten sannsynliggjør at tilsvar ikke er inngitt som følge av en gyldig passivitetsgrunn, jf. §12 (5) siste punktum.

Krav etter denne bestemmelsen må fremsettes for Husleietvistutvalget innen én måned etter at vedtaket er forkynt. Husleietvistutvalgets avgjørelse om oppfriskning etter denne bestemmelsen treffes ved skriftlig vedtak. Et vedtak som går ut på at saken skal oppfriskes etter denne bestemmelse, kan ikke påklages eller kreves overprøvd for tingretten ved stevning.

Leieboerforeningen støtter for øvrig endringsforslaget til forskriftens § 13 åttende ledd.

Konklusjon

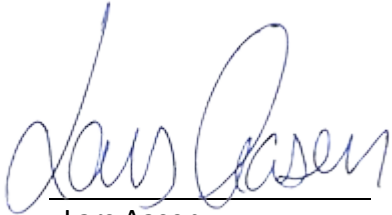
Leieboerforeningen ser ikke at eventuelle besparelser gjennom å avskjære nemndsmedlemmene fra å behandle tvister kan forsvare å endre på selve utgangspunktet for opprettelsen av Husleietvistutvalget, og anser at det vil medføre at den tilliten som nemndsystemet har gitt til Husleietvistutvalgets avgjørelser vil bli svekket. Ved slik svekkelse vil også belastningen på de alminnelige domstolene øke, som en følge av en økning i partenes ønske om å angripe Husleietvistutvalgets avgjørelser.

Leieboerforeningen anser også at nemndsystemet er en svært rimelig avgjørelsesform, og vil gjerne understreke at Husleietvistutvalgets økonomiske behov bør veie svært tungt. I stedet for forslag som Leieboerforeningen mener vil svekke Husleietvistutvalget, så anser Leieboerforeningen at Husleietvistutvalgets økonomi bør styrkes. Den forventede økningen i antall saker som fulgte med utvidelsen av det geografiske omfanget bør utvilsomt følges opp av en tilsvarende økning i tildelingen av midler.

Derimot så ser Leieboerforeningen at en hjemmel for å rette opp eventuelle feil i saksbehandlingen gjør at forskriftsendringen kan bidra til å bevare den høye tilliten som nemndsystemet for avgjørelser i Husleietvistutvalget har medført.

Oslo, 13. september 2023

LEIEBOERFORENINGEN



Lars Aasen
daglig leder



Tom Olav Risa
fast advokat