

Deres ref.: 23/3667

Oslo, 17. september 2023

**HØRINGSUTTALELSE FRA RETTSPOLITISK FORENING – FORSLAG TIL  
ENDRINGER I FORSKRIFT OM HUSLEIETVISTUTVALGET  
(EFFEKTIVISERING AV SAKSBEHANDLING MV.)**

**1. Innledning**

Rettspolitisk forening (Rpf) har siden 1974 vært en uavhengig forening bestående av jurister, studenter i juridiske fag og andre interesserte. Rpf arbeider blant annet for å forsvare rettsstatlige verdier og for å bedre den rettslige situasjonen til sosialt vanskeligstilte grupper.

Foreningen er kritiske til de foreslåtte endringene i punkt 3 om utvidelse av saksleders kompetanse og punkt 4 om partsmøter i oppsigelsessaker. Vi stiller oss bak departementets forslag i punkt 5 om gjenåpningsadgang.

**2. Til forslaget punkt 3 og 4 – utvidelse av saksleders kompetanse**

**2.1. Overordnede bemerkninger**

Rettspolitisk forening er uenig i forslaget om å øke antall avgjørelser som kan behandles av saksleder alene. Overordnet mener vi den foreslåtte verdigrensen i prinsippet vil uthule behandlingen i Husleietvistutvalget (HTU). Hensynet til raskere saksbehandling kan ikke gå foran hensynet til riktig resultat og saksbehandling. Vi er uenig i flere av argumentene i departementets redegjørelse.

**2.2. Den foreslåtte verdigrensen er for høy**

Vi mener den foreslåtte verdigrensen på kr 150 000 er for høy og bør fjernes eller reduseres kraftig. Med unntak av saker om skyldig leie uten motkrav, handler husleietvister sjeldent om verdier som overstiger et normalt depositumsbeløp. I praksis betyr det at den gjengse leieboer aldri vil få saken sin løst i fullt utvalg.

Effektivitetshensynet er viktig, men det kan ikke gå på bekostning av rettssikkerheten. Som redegjort under, er det feil av departementet å veie hensynet til rask saksbehandlingstid mot «hensynet til at et stort antall saker fortsatt skal behandles i fullt utvalg»<sup>1</sup>. Effektivitet må veies opp mot hensynet til rettssikkerhet, herunder kontradiksjon, forsvarlighet, riktig resultat og tillit.

### **2.3. Tingrettsbehandling kan ikke sammenlignes med behandling i Husleietvistutvalget**

Som begrunnelse for en utvidet sakskompetanse viser departementet til hovedregelen i småkravsprosessen der retten settes med én tingrettsdommer, og at «rettssikkerheten fortsatt vil ivaretas på en god måte» da behandlingen vil være «mer i tråd med den alminnelige domstolsbehandlingen i domstolene»<sup>2</sup>. Det mener vi er en uholdbar sammenligning.

Det er først og fremst de prosessuelle kravene til tingrettsbehandlingen som ivaretar rettssikkerheten – ikke hvorvidt en jurist er kompetent nok til å behandle saken. Saker i småkravsprosessen avgjøres først og fremst ved muntlig hovedforhandling og umiddelbar bevisføring. Der hensynet til kontradiksjon og bevisumiddelbarhet i liten grad er vektlagt i HTUs skriftlige behandling av saken, er det svært få unntak for dommeren i tingretten av eget skjønn å bestemme en skriftlig behandling.

Skriftlig behandling går også særlig utover parter som ikke snakker norsk. Ved en muntlig behandling har disse ofte krav på tolk i rettsmøtet og for domsavsigelsen. HTU godtar bare klage og tilsvær på norsk. Det innebærer at flere mennesker møter en språkbarriere som gjør det krevende å redegjøre for saken sin. For mange vil det være usikkert om saken deres blir tilstrekkelig belyst, i mangel på muligheter til å legge den fram på engelsk eller på å få dekning av utgifter til oversettelse. Færre beslutningstakere mener vi vil gjøre det særlig vanskeligere for disse partene å bli hørt.

Samtidig er partene ved en tingrettsbehandling beskyttet mot fraværsavsigelser og saksbehandlingsfeil gjennom muligheten til å begjære oppfriskning og gjenåpning. Ved fravær

---

<sup>1</sup> Høringsnotatets s.6

<sup>2</sup> Høringsnotatets s.6

eller saksbehandlingsfeil har partene i HTU i dag ingen andre rettsmidler enn å stevne saken til tingrettsbehandling. Å redusere antall beslutningstakere vil etter vårt syn kunne utgjøre en større risiko for slike saksbehandlingsfeil.

De praktiske forskjellene er heller ikke ubetydelige. Tingrettsbehandling innebærer en stor økonomisk risiko for partene. Derfor er det normalt - og ofte forventet - at partene møter med prosessfullmektig, selv i småkravsprosessen. Retten har dessuten en utvidet veiledningsplikt for selvprosederende parter. Når HTU først skal være et lavterskel tvisteløsningsorgan der advokatbistand er upraktisk og unødvendig, vil det kunne svekke tilliten til utvalget at flere saker behandles av én saksleder.

Velger departementet å gå videre med forslaget, mener vi at partene i henhold til disposisjonsfriheten bør kunne kreve at HTU settes i fullt utvalg.

#### **2.4. Antall beslutningstakere kan få stor betydning for avgjørelsen**

Det er viktig at departementet ikke undervurderer hvilken betydning antall beslutningstakere kan ha på den enkelte avgjørelsen. Vi er enige i at det finnes flere typer saker der dette ikke vil ha like stor betydning, men at disse sakene allerede fanges opp av dagens § 4 (6) i HTU-forskriften. For resten av sakene, mener vi at selve arten av tvistene er en begrunnelse i seg selv for å ikke gi saksleder enekompetanse.

Sakskomplekset i en husleietvist bærer på både en rettslig og en bevismessig side, der bevisvurderingen ofte er det mest omtvistede punktet i en sak. Særlig siden partene ikke får fremlagt sakene sine muntlig, og HTU må foreta en skjønnsmessig vurdering bare basert på innsendt forklaring med dokumenter.

Saker om eksempelvis avtaletolkning, prisavslag eller erstatning avgjøres sjeldent på bakgrunn av rettsgrunnlaget alene. Den skjønnsmessige bevisvurderingen i saken har i mange saker avgjørende betydning. Bevisspørsmålet kan fordre en delikat og komplisert vurdering, der det ikke nødvendigvis er dommerens juridiske kompetanse som er utslagsgivende. Ellers i rettssystemet legges det opp til å vektlegge medbeslutningstakerens syn på bevisvurderingen, og sjeldent på dommeren alene. Meddommerordningen, den tidligere juryordningen i domstolene og forliksrådenes rettssammensetting er begrunnet i dette. Selv i småkravsprosessen er det en adgang for partene å kreve fagkyndige meddommere, hvis retten finner det forsvarlig.

Et direkte utslag av denne betydningen kan vi se i avgjørelser der det foreligger dissens. Bare det siste året er flere slike avgjørelser tilgjengelige på Lovdata. Eksempler på dissens i hele

eller deler av beslutningene er blant annet avgjørelsene HTU-2021-4186, HTU-2022-31, HTU-2022-415, HTU-2022-1755, HTU-2022-3198, HTU-2022-3394 og HTU-2022-3767. Dette viser at uenigheter hva gjelder juss, faktum eller bevisvurdering ofte forekommer, selv blant dyktige jurister i fullt utvalg.

Avgjørelser fra HTU har dessuten fungert som en markant rettskilde på husleieområdet. Siden svært få husleiesaker havner oppover i rettssystemet, vil rettsanvendere og leieboere ofte innrette seg etter praksis fra HTU. Vi mener at departementets forslag vil hule ut rettskildeverdien betraktelig, til ugunst for alle involverte parter.

### **3. Til forslaget punkt 3 og 4 – Partsmøte i oppsigelsessaker**

Vi støtter ikke forslaget om å fjerne den absolutte regelen om at partene i oppsigelsessaker skal få uttale seg muntlig i partsmøte.

Oppsigelsessaker oppleves som en tung byrde for leieboere. Her er det særlig viktig at partene først og fremst opplever at de blir *sett* i viktige saker. Tilliten til HTU vil derfor kunne svekkes betraktelig for disse partene. I tillegg vil manglende kontradiksjon i de konkrete sakene få konsekvenser for sakens opplysning.

Det ser heller ikke ut til at adgangen til muntlig behandling er noe det er interesseovervekt for å fjerne, og det burde følgelig heller prioriteres å bevilge mer penger til HTU dersom utvalget finner det vanskelig å behandle sakstilfanget innenfor forsvarlige saksbehandlingstider.

Vi mener også at det er grunn til å anta at den foreslåtte adgangen for saksbehandler til å vurdere om det er behov for muntlig behandling i oppsigelsessaker i *særlige* tilfeller, ikke vil være en god rettssikkerhetsgaranti for partene. Det er et gjennomgående trekk i forvaltnings- og nemndspraksis at dersom instansene har høyt sakstilfang som i utgangspunktet sprenger grensene for de økonomiske og organisatoriske rammene, så vil bestemmelser som gir mulighet for utvidet saksbehandling etter instansens skjønn sjelden bli brukt.

\*\*\*

Eventuelle spørsmål kan rettes til styret i foreningen på e-post [styret2@rpf.no](mailto:styret2@rpf.no).

Med vennlig hilsen

Helena Aanstad

Victor Håland

Ermal Veliqi

Rettspolitisk forening