

Forslag til revidert forskrift for Husleietvistutvalget

§ 1. Formål

Husleietvistutvalget skal legge til rette for at partene ved mekling eller avgjørelse får løst saken på en rask, rimelig og kompetent måte.

§ 2. Saklig virkeområde

Husleietvistutvalget kan behandle tvister om leie av bolig som omfattes av husleielovene.

§ 3. Geografisk virkeområde

(1) Husleietvistutvalgets alminnelige geografiske virkeområde er Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag.

(2) I henhold til EU-direktiv 2013/11/EU kan Husleietvistutvalget behandle husleietvister fra hele landet der leietaker er forbruker og utleier driver utleievirksomhet som næring. Utenfor Husleietvistutvalgets alminnelige geografiske virkeområde, kan slike forbrukertvister bare bringes inn av leietaker.

(3) Leieobjektets beliggenhet er bestemmende for sakens geografiske tilhørighet.

§ 4. Sammensetning

(1) Husleietvistutvalget skal ledes av en direktør som tilsettes av departementet. Direktøren skal oppfylle vilkårene for å være tingrettsdommer etter domstolsloven §§ 53 følgende.

(2) Til å være leder i den enkelte sak (saksleder) kan Husleietvistutvalget tilsette eller engasjere en eller flere personer som oppfyller vilkårene for å være tingrettsdommer etter domstolsloven §§ 53 følgende.

(3) Etter forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere, skal departementet oppnevne like mange utvalgsmedlemmer fra hver side. Utvalgets størrelse avgjøres av departementet. Utvalgsmedlemmene oppnevnes for tre år. Husleietvistutvalgets kontorleder avgjør sammensetningen av utvalget i den enkelte sak.

(4) I den enkelte sak hvor det skal treffes vedtak, skal Husleietvistutvalget bestå av en nøytral saksleder, et utvalgsmedlem fra leieboersiden og et utvalgsmedlem fra utleiersiden. Bestemmelsene i domstolsloven § 106 og § 108 gjelder så langt de passer.

(5) Dersom et medlem av utvalget mener det er inhabil i en sak, bør medlemmet si fra om dette så snart som mulig etter innkallelsen til møtet. I dette tilfelle, og også når saksleder mener det kan være spørsmål om et medlem er inhabil, skal ikke dette medlemmet delta i behandlingen av saken.

(6) Saksleder kan treffe vedtak alene i saker hvor den innklagede har unnlatt å gi tilsvaret.

§ 5. Forkynning

(1) Forkynning etter forskriften foretas etter reglene i domstolloven kapittel 9 så langt det passer.

(2) Husleietvistutvalgets dokumenter skal som hovedregel forkynnes i vanlig brev uten mottakskvittering. Husleietvistutvalget kan inngå avtale med postoperatør om retur, makulering eller videresending av post til ny adresse. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan forkynning foretas ved rekommandert brev eller ved vanlig brev vedlagt mottakskvittering.

(3) Forkynningstidspunktet skal fastsettes til 5 dager fra den dag brevet postlegges og skal framgå av dokumentet. Dersom den innklagede godtgjør at han ikke har kunnet gjøre seg kjent med dokumentet innen forkynningsfristen, kan Husleietvistutvalget endre forkynningstidspunktet.

(4) Dersom Husleietvistutvalget har avgjort saken uten at innklagede har gitt tilsvaer, og det senere viser seg at verken forkynning av klagen med oppfordring til tilsvaer, eller Husleietvistutvalgets vedtak har kommet fram til innklagede i rett tid, skal vedtaket forkynnes for innklagede på nytt.

§ 6. Klage til Husleietvistutvalget

(1) Klage kan framsettes skriftlig eller muntlig. En muntlig klage skal settes opp skriftlig på Husleietvistutvalgets kontor. Klagen skal være undertegnet, med mindre den er framsatt via godkjent nettbasert plattform. Husleietvistutvalget kan gi nærmere retningslinjer for hva som skal til for å oppfylle underskriftskravet, herunder hvilke typer elektronisk signatur som godkjennes, jf. § 19.

(2) Klagen skal inneholde partenes navn og adresse, leieforholdets adresse, en kort forklaring om hva saken gjelder og hvilken påstand som fremmes. Hver påstand skal begrunnes og være utformet som det resultatet parten vil at utvalget skal komme fram til.

(3) Klagen bør inneholde de bevis som ønskes lagt fram, og opplyse om klageren ønsker mekling.

§ 7. Saksforberedelse og saksstyring

(1) Etter at Husleietvistutvalget har mottatt og registrert en klage, skal det utpekes en saksleder som har ansvar for saksforberedelsen i saken.

(2) Sakslederen skal avvise saken dersom:

- a) klagen ikke oppfyller vilkårene i § 6,
- b) gebyret etter § 17 annet ledd ikke blir betalt, ¹⁾
- c) tvisten ligger utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde
- d) klageren ikke er klageberettiget eller
- e) tvisten ikke kan behandles av utvalget av andre grunner, for eksempel fordi det vil være i strid med §§ 15 eller 16 eller tvisten allerede er rettskraftig avgjort.

(3) Dersom klagen har mangler som kan avhjelpes, skal Husleietvistutvalget sette en frist for retting eller endring.

(4) Vedtak om avvisning skal begrunnes. Vedtaket skal forkynnes for den som har framsatt klagen. Vedkommende kan bringe avvisningsvedtaket inn for tingretten innen én måned etter at vedtaket ble forkynt.

(5) Dersom saken ikke blir avvist, skal klagen forkynnes for motparten(e) snarest mulig. Motparten(e) gis samtidig en bestemt frist til å gi tilsvaer.

(6) Tilsvar kan framsettes skriftlig eller muntlig for Husleietvistutvalget. Skriftlig tilsvar skal opplyse om motpartens vurdering av de krav som er fremmet, og eventuelle begrunnede motkrav. Tilsvaret bør også inneholde en påstand. Påstanden skal være utformet som det resultat motparten vil at utvalget skal komme fram til.

(7) Husleietvistutvalget skal aktivt styre saksforberedelsen for å oppnå rask, prosessøkonomisk og forsvarlig behandling. Det bør være et rimelig forhold mellom tvistens betydning og omfanget av bevisførselen. Husleietvistutvalget kan gi veiledning som bidrar til at tvisten får en riktig avgjørelse ut fra de faktiske forhold og de aktuelle regler. Veiledningen må gis på en måte som ikke svekker tilliten til at Husleietvistutvalget er upartisk.

(8) Frister som er gitt av Husleietvistutvalget kan forlenges når dette anses hensiktsmessig for saksgangen.

§ 8. Fullmektig

En part kan gi fullmakt til andre myndige personer til å opptre på sine vegne i sak for Husleietvistutvalget.

§ 9. Varsling om å møte med medhjelper

Vil en part møte med advokat eller annen person som fullmektig eller medhjelper under mekling, befarings eller annet møte i Husleietvistutvalget, skal motparten og Husleietvistutvalget ha melding om dette senest en uke på forhånd. Er slik melding gitt, kan motparten møte med fullmektig eller medhjelper uten særskilt varsel.

§ 10 Mekling

(1) Etter at fristen for å gi tilsvar er løpt ut, bestemmer Husleietvistutvalget om partene skal gis tilbud om mekling. Sakslederen bestemmer framgangsmåten for meklingen, for eksempel om mekling skal skje i telefonmøte eller ordinært møte, om det skal holdes meklingsmøter med partene hver for seg eller samlet osv. Sakslederen har taushetsplikt om det som kommer fram i møtet.

(2) Formålet med meklingen skal være å forlike partene helt eller delvis. Sakslederen kan komme med konkrete forslag til løsning under meklingen.

(3) Sakslederen skal informere partene om virkningene av forlik, jf. § 13. Kommer forlik i stand, skal det nedtegnes og underskrives av partene. Sakslederen må påse at forliket blir klart og tydelig, og at det eventuelt inneholder tidspunkt for oppfyllelse, og alternativer til oppfyllelse dersom forliket ikke overholdes. Sakslederen skal sørge for at partene forstår hva forliket går ut på. Protokollen underskrives av saksleder.

(4) Dersom mekling ikke har ført fram, skal det utpekes ny saksleder. Dette gjelder likevel ikke dersom partene ønsker at den samme sakslederen fortsetter behandlingen av saken og sakslederen ikke finner dette betenkelig.

§ 11. Behandlingen i husleietvistutvalget

(1) Dersom saken ikke blir avgjort ved forlik, skal den behandles av Husleietvistutvalget. Husleietvistutvalget kan bestemme at behandlingen i utvalgsmøtet skal gå for lukkede dører.

(2) Saksleder sørger for at det blir innhentet tilstrekkelige opplysninger før behandlingen finner sted. Opplysningene innhentes på den måten sakslederen finner hensiktsmessig. Partene har ansvaret for egen bevisføring. Bevisføringen skal som hovedregel være skriftlig.

(3) Husleietvistutvalget skal avgjøre tvisten på grunnlag av de opplysningene som er framkommet under saksforberedelsen. Om nødvendig kan det innhentes ytterligere opplysninger før avgjørelse tas, herunder foretas befarings, innkalling av parter, sakkyndige eller vitner til muntlig forklaring. Skriftlige vitneforklaringer og erklæringer fra sakkyndige kan også framlegges som bevis.

(4) Partene skal gis mulighet til å være til stede når bevis føres muntlig for utvalget, og når utvalget avholder befarings. I oppsigelsessaker skal partene alltid gis anledning til å gi muntlig uttalelse i felles møte/fjernmøte.

(5) Hvis en part ikke har gitt tilsvaret innen tilsvarsfristen, svart på en henvendelse fra utvalget innen en fastsatt frist, eller har unnlatt å møte for utvalget, kan saken avgjøres på grunnlag av de opplysninger og bevis som foreligger. Dette gjelder likevel ikke dersom det er opplyst eller sannsynlig at parten har gyldig grunn for sin passivitet. Det er i så fall en forutsetning at parten er gjort kjent med virkningen av manglende medvirkning. Ved vurderingen av om det foreligger en gyldig grunn for passivitet, gjelder tvisteloven § 16-12 andre avsnitt og § 13-4 så langt de passer.

§ 12. Avgjørelser av Husleietvistutvalget

(1) Når saken anses tilstrekkelig opplyst, avgjøres den ved skriftlig begrunnet vedtak. Utvalget avgjør saken ved flertallsvedtak.

(2) Ved avgjørelsen er utvalget bundet av partenes påstander.

(3) Husleietvistutvalgets vedtak etter første ledd skal forkynnes for partene. Samtidig skal vedtakets virkninger etter § 13 gjøres kjent for partene.

(4) Husleietvistutvalgets vedtak kan ikke påklages.

(5) Bestemmelsene i tvisteloven § 19-8 om retting av feil, og § 19-9 om tilleggsavgjørelse gjelder tilsvarende så langt de passer.

(6) Reglene om gjenåpning i tvistelovens kapittel 31 gjelder tilsvarende for saker ved Husleietvistutvalget så langt de passer. Begjæring om gjenåpning fremmes for Husleietvistutvalget.

§ 13. Rettsvirkninger

(1) Klage til Husleietvistutvalget avbryter frist for å reise søksmål etter husleielovene.

(2) Husleietvistutvalget er å anse som forvaltningsorgan etter foreldelsesloven § 16. Klage til Husleietvistutvalget avbryter derfor foreldelse.

(3) Forlik etter § 10 og vedtak etter § 12, som ikke er brakt inn for domstolene etter reglene i § 14, har samme virkning som rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer.

(4) For forlik gjelder tvisteloven § 19-12 så langt den passer.

§ 14. Innbringelse for domstolene

(1) Husleietvistutvalgets vedtak etter § 12 kan innen én måned etter forkynning bringes inn for tingretten. Mekling i forliksrådet foretas ikke. Stevning sendes direkte til tingretten. Saken er brakt inn i rett tid når stevning er postlagt innen utløpet av fristen.

(2) Retten kan gi oppfrisking mot oversitting av fristen i første ledd etter reglene i tvisteloven § 16-12 til § 16-14.

(3) Retten skal varsle Husleietvistutvalget om saker som bringes inn for domstolene etter bestemmelsene i paragrafen her ved oversendelse av kopi av stevningen. Den domstol som rettskraftig avgjør tvisten skal informere Husleietvistutvalget om resultatet ved gjenpart av avgjørelsen.

§ 15. Forholdet til voldgiftsklausuler

Ingen av partene har adgang til å bringe saken inn for Husleietvistutvalget dersom de etter at tvist har oppstått, har avtalt å løse tvisten ved voldgift. Partene kan likevel bringe saken inn for Husleietvistutvalget hvis de blir enige om det.

§ 16. Forholdet til andre tvisteorganer

(1) Så lenge en tvist er under behandling av Husleietvistutvalget, kan ikke de samme parter bringe den inn for domstol eller takstnemnd etter husleieloven § 12-2. Saken regnes å være under behandling av Husleietvistutvalget fra det tidspunkt klagen er kommet inn til utvalget.

(2) Tvist som er begjært avgjort av Husleietvistutvalget senest samme dag som den er krevd avgjort av domstol eller takstnemnd etter husleieloven § 12-2, skal avgjøres av Husleietvistutvalget.

(3) Så lenge tvist er under behandling ved domstol eller takstnemnd etter husleieloven § 12-2, kan den ikke bringes inn for Husleietvistutvalg av de samme parter. Selv om saken er under behandling ved domstol eller takstnemnd, kan den bringes inn for Husleietvistutvalget dersom alle parter i saken er enige om at den skal avsluttes ved domstolen eller nemnden uten realitetsavgjørelse. Saken regnes å være under behandling ved:

a) domstol fra det tidspunkt forliksklage er kommet inn til forliksrådet eller stevning er kommet inn til tingretten eller

b) takstnemnd fra det tidspunkt begjæring om oppnevning av takstnemnd er kommet inn til tingretten.

4) Tvist som er avgjort av domstol eller takstnemnd etter husleieloven § 12-2 kan ikke bringes inn for Husleietvistutvalget.

§ 17. Kostnadsfordeling

(1) Staten dekker Husleietvistutvalgets kostnader, herunder godtgjørelse til utvalgets medlemmer.

(2) For Husleietvistutvalgets behandling av tvister etter denne forskriften betales et saksbehandlingsgebyr til staten. Saksbehandlingsgebyret svarer til ett rettsgebyr når klagen settes fram av utleier, og når klagen settes fram av leier mot utleier. Når klagen settes fram av leietaker mot utleier som driver utleievirksomhet som næring er saksbehandlingsgebyret 0,2 x rettsgebyret. Saksbehandlingsgebyret forskutteres av den som setter fram krav om behandling av Husleietvistutvalget og må være innbetalt før saken tas til behandling.

(3) Hvis tvisten blir forlikt, bærer hver av partene sine sakskostnader, om annet ikke er avtalt.

(4) Dersom saken ikke blir forlikt, fastsetter Husleietvistutvalget hvem som skal bære sakskostnadene. En part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes kostnader som har vært strengt nødvendig for å vinne fram. Eventuelle advokatutgifter anses i hovedsak bare

som strengt nødvendige kostnader, dersom motparten har engasjert advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene.

(5) Husleietvistutvalgets avgjørelse om kostnadsfordeling kan ankes til tingretten innen én måned etter at avgjørelsen er forkynt.

§ 18. Årsberetning, publisering av enkeltsaker.

(1) Husleietvistutvalget utarbeider årlig en beretning om sin virksomhet. Årsberetningen skal blant annet inneholde statistikk over innkomne saker, saksbehandlingstid og antall saker som blir forlikt eller avgjort ved vedtak.

(2) Husleietvistutvalgets avgjørelser skal gjøres offentlig tilgjengelige etter at partenes navn er tatt bort (anonymisert).

(3) På anmodning kan Husleietvistutvalgets kontorleder gi tillatelse til innsyn i dokumentene i enkeltsaker.

§ 19. Nærmere retningslinjer

Husleietvistutvalget kan gi nærmere retningslinjer om elektronisk kommunikasjon, herunder elektronisk signatur og framlegging av bildebevis mv.

§ 20. Ikrafttreden

Forskrift trer i kraft 01.01.2016.