

## Høringsnotat

### **Forslag til endringer i husleieloven, rettshjelploven og forskrift om Husleietvistutvalget**

**Virkeområde, forkynnelse, signaturløsninger mv.**

26.04.2021

1	Innledning.....	4
2	Husleieloven.....	5
2.1	Geografisk virkeområde mv. for Husleietvistutvalget.....	5
2.1.1	Gjeldende rett.....	5
2.1.2	Behov for endring.....	5
2.1.3	Departementets vurdering og forslag.....	6
2.2	Husleietvistutvalgets faglige uavhengighet.....	6
2.2.1	Gjeldende rett.....	6
2.2.2	Behov for endring.....	7
2.2.3	Departementets vurderinger og forslag.....	7
2.3	Innsyn i Folkeregisteret uten hinder av taushetsplikt.....	7
2.3.1	Gjeldende rett.....	7
2.3.2	Behov for endring.....	7
2.3.3	Departementets vurdering og forslag.....	8
3	Forskrift om Husleietvistutvalget.....	9
3.1	Elektronisk kommunikasjon og signatur.....	9
3.1.1	Gjeldende rett.....	9
3.1.2	Behov for endring.....	9
3.1.3	Departementets vurdering og forslag.....	10
3.2	Elektronisk forkynning.....	11
3.2.1	Gjeldende rett.....	11
3.2.2	Behov for endring.....	11
3.2.3	Departementets vurdering og forslag.....	11
3.3	Signering av vedtak.....	12
3.3.1	Gjeldende rett.....	12
3.3.2	Behov for endring.....	12
3.3.3	Departementets vurdering og forslag.....	12
3.4	Saker som kan avgjøres av saksleder alene.....	12
3.4.1	Gjeldende rett.....	12
3.4.2	Behov for endring.....	13
3.4.3	Departementets vurdering og forslag.....	13
3.5	Publisering av vedtak.....	14

3.5.1	Gjeldende rett .....	14
3.5.2	Behov for endring.....	14
3.5.3	Departementets vurdering og forslag .....	14
3.6	Fordeling av saksbehandlingsgebyret .....	15
3.6.1	Gjeldende rett .....	15
3.6.2	Behov for endring.....	15
3.6.3	Departementets vurdering og forslag .....	15
3.7	Innføring av «sakskostnadstak» for advokatutgifter .....	16
3.7.1	Gjeldende rett .....	16
3.7.2	Behov for endring.....	16
3.7.3	Departementets vurdering og forslag .....	16
3.8	Bevisavskjæring.....	17
3.8.1	Gjeldende rett .....	17
3.8.2	Behov for endring.....	18
3.8.3	Departementets vurdering og forslag .....	18
3.9	Innsending av klage via digitalt klagebehandlingssystem .....	18
3.9.1	Gjeldende rett .....	18
3.9.2	Behov for endring.....	19
3.9.3	Departementets vurdering og forslag .....	19
3.10	Innsyn i dokumenter i enkeltsaker .....	20
3.10.1	Gjeldende rett .....	20
3.10.2	Behov for endring.....	21
3.10.3	Departementets vurdering og forslag .....	21
3.11	Overgangsregler .....	23
4	Fri rettshjelp i husleiesaker.....	23
4.1	Gjeldende rett.....	23
4.2	Behov for endring .....	23
4.3	Departementets vurdering og forslag.....	24
5	Økonomiske og administrative konsekvenser .....	25
6	Samlet forslag til endringer .....	27

# 1 Innledning

Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) foreslår i dette høringsnotatet endringer i husleieloven<sup>1</sup>, rettshjelploven<sup>2</sup> og forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget<sup>3</sup> (HTU-forskriften).

Husleietvistutvalget (HTU) er et domstollignende tvisteløsningsorgan som behandler tvister om leie av bolig etter husleielovene av 1939 og 1999. HTU er et lavterskeltilbud, hvor leiere og utleiere kan få løst sine tvister på en rask, rimelig og kompetent måte. HTU kan både mekle i og avgjøre tvister. Innenfor sitt virkeområde er HTU førsteinstans for tvister om leie. HTU gir også generell informasjon og veiledning til utleiere og leiere.

HTU er opprettet med hjemmel i husleieloven. Bestemmelser om HTUs virkeområde, organisering, oppnevning og sammensetning av partsutvalg, saksbehandling mv. er regulert i HTU-forskriften.

HTUs virkeområde omfatter i dag Oslo og Trøndelag, samt enkelte kommuner i Vestland og Viken. Regjeringen har besluttet å utvide virkeområdet til HTU til å omfatte hele landet fra 1. september 2021.

I dette høringsnotatet foreslår departementet flere presiseringer og endringer knyttet til saksbehandlingsreglene i HTU. Hovedformålet med endringene er å legge til rette for en enklere og enda mer effektiv behandling av saker i HTU. Dette vil kunne bidra til å øke HTUs måloppnåelse om å tilby rask, rimelig og kompetent behandling av tvister om leie av bolig.

Departementet foreslår også nødvendige endringer for å følge opp beslutningen om å utvide HTUs virkeområde til hele landet. Disse endringene er mer av teknisk karakter.

Forslag til *endringer i husleieloven* er i punkt 2. Departementet foreslår endringer i husleieloven § 12-5. Det foreslås å endre bestemmelsen i tråd med at HTUs virkeområde utvides til hele landet. Videre foreslår departementet å presisere i loven at HTU er et faglig uavhengig organ. Departementet foreslår også en hjemmel i loven som gir HTU rett til å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret, i de tilfeller hvor det er nødvendig for utførelsen av oppgaver etter husleieloven og HTU-forskriften.

Forslag til *endringer i HTU-forskriften* er i punkt 3. Departementet foreslår å endre forskriftens bestemmelse om virkeområde, inntil en eventuell lovendring av husleieloven § 12-5 er vedtatt og trådt i kraft. Videre foreslås det flere endringer som skal legge til rette for en mer digital og effektiv saksbehandling i HTU. Dette omhandler blant annet digital kommunikasjon og signering, utvidelse av sakstyper saksleder kan avgjøre alene og innføring av sakskostnadstak.

Forslag til *endringer i rettshjelploven* er i punkt 4. Det foreslås å endre rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4, som blant annet omhandler rett til fritt rettsråd i oppsigelsessaker etter

---

<sup>1</sup> [Lov om husleieavtaler \(husleieloven\) - Lovdata](#)

<sup>2</sup> [Lov om fri rettshjelp \(rettshjelploven\) – Lovdata](#)

<sup>3</sup> [Forskrift om Husleietvistutvalget - Lovdata](#)

husleieloven § 9-8. Bakgrunnen for forslaget er at HTU utvides til hele landet. Forslaget er utarbeidet av Kommunal- og moderniseringsdepartementet og Justis- og beredskapsdepartementet i samarbeid.

I punkt 5 omtales økonomiske og administrative konsekvenser av forslagene. Det samlede endringsforslaget er inntatt i punkt 6.

## **2 Husleieloven**

### **2.1 Geografisk virkeområde mv. for Husleietvistutvalget**

#### **2.1.1 Gjeldende rett**

Husleieloven § 12-5 første ledd fastsetter at departementet i «en eller flere kommuner» kan opprette Husleietvistutvalg til behandling av husleietvister. I medhold av dette er det i HTU-forskriften § 3 første ledd bestemt at HTU behandler tvister om leie av bolig som ligger i Oslo og Trøndelag, samt utvalgte kommuner i Viken og Vestland. HTU kan i tillegg behandle saker fra hele landet som fremmes av forbruker mot næringsdrivende utleier, jf. husleieloven § 12-5 tredje ledd og HTU-forskriften § 3 annet ledd.

I områder der det er opprettet husleietvistutvalg, er HTU førsteinstans for behandling av slike tvister, i stedet for forliksrådet.

Etter § 12-5 første ledd siste punktum, kan departementet bestemme at reglene i § 12-2 om takstnemnd ikke skal gjelde i områder hvor Husleietvistutvalget gjelder. Takstnemnd kan oppnevnes dersom partene ikke kommer til enighet om hva som er markedsleie, gjengs leie eller størrelsen på vederlag for forbedringer i leieobjektet. Departementet har ikke gitt slike bestemmelser.

#### **2.1.2 Behov for endring**

Bestemmelsen i husleieloven § 12-5 er ikke til hinder for å utvide HTUs virkeområde til hele landet. Slik bestemmelsen er formulert i dag, forutsettes imidlertid at HTU ikke er landsdekkende. Departementet mener derfor det er behov for å endre bestemmelsen, for å få tydelig frem at HTU behandler tvister om leie av bolig fra hele landet. Ved at virkeområdet utvides, er det ikke lenger behov for å presisere at HTU kan behandle saker mellom forbruker og næringsdrivende utleier fra hele landet. Dersom virkeområdet til HTU fremgår direkte av husleieloven, er det ikke behov for å regulere virkeområdet også i HTU-forskriften. Ettersom det tar lengre tid å få vedtatt en lovendring enn en forskriftsendring, er det behov for å endre virkeområdet i forskriften fra utvidelsen skal skje (1. september 2021) og inntil lovendringen eventuelt trer i kraft.

Departementet har ikke gitt regler om at § 12-2 om takstnemnd ikke skal gjelde i områder hvor Husleietvistutvalget gjelder. Etter departementets vurdering vil det heller ikke fremover være behov for å gi slike regler, og det er dermed ikke nødvendig å ha en slik hjemmel. Det kan være gode grunner til at en part ønsker at en takstnemnd skal avgjøre en sak om for eksempel gjengs leie eller markedsleie.

### **2.1.3 Departementets vurdering og forslag**

Departementet foreslår enkelte endringer i **husleieloven § 12-5**, for å følge opp beslutningen om å utvide HTUs virkeområde til hele Norge. Departementet foreslår også å oppheve hjemmelen til at departementet kan bestemme at regelen i § 12-2 om takstnemnd ikke gjelder der HTU har sitt virkeområde.

Departementet mener at en endring av § 12-5 vil klargjøre HTUs nye posisjon som landsdekkende tilbud. HTUs virkeområde vil også omfatte Svalbard. En synliggjøring av utvidelsen i lovtekst kan også være oppklarende for både brukerne og andre tvisteorganer, særlig i «startfasen» av utvidelsen. Endringene er hovedsakelig av teknisk karakter, og innebærer ingen realitetsendringer utover at virkeområdet til HTU utvides.

Hvis loven endres i tråd med departementets forslag, slik at virkeområdet til HTU fremgår av husleieloven § 12-5, vil det ikke være nødvendig å regulere virkeområdet i HTU-forskriften. Departementet vil da vurdere å oppheve virkeområdebestemmelsen i HTU-forskriften § 3.

Etter departementets vurdering er det ikke behov for en regel om at departementet kan fastsette at reglene i § 12-2 om takstnemnd ikke skal gjelde i områder hvor HTU gjelder. Ved at HTU blir landsdekkende, vil det i tilfelle innebære at departementet kan fravike § 12-2 for alle tvister om leie av bolig. Bestemmelsen ble foreslått av et flertall i Kommunalkomiteen, og på vedtakelsestidspunktet (1999) var HTUs geografiske virkeområde begrenset til Oslo.<sup>4</sup> Forslaget fra komiteen var at HTU skulle være en prøveordning i Oslo i tre år. Det var på dette tidspunktet ikke vedtatt en forskrift som regulerte saksbehandlingen i HTU, og forholdet til andre tvisteorganer. Bestemmelsen ble ikke nærmere begrunnet, men departementet kan ikke se at komiteens intensjon var å gi departementet en generell hjemmel til å fravike reglene om takstnemnd i boligleietvister. Departementet mener partene i tvister om leie av bolig bør ha muligheten til å velge om de vil bringe en sak om gjengs leie eller markedsleie, samt vederlag for forbedringer, inn for HTU eller en takstnemnd. Departementet foreslår derfor å oppheve denne delen av § 12-5.

## **2.2 Husleietvistutvalgets faglige uavhengighet**

### **2.2.1 Gjeldende rett**

Hovedregelen i norsk rett er at overordnet forvaltningsorgan har styringsrett over underliggende organer. Kommunal- og moderniseringsdepartementet styrer HTUs virksomhet gjennom årlige tildelingsbrev og økonomi- og virksomhetsinstruks. Det er ingen bestemmelser verken i husleieloven eller HTU-forskriften som fastsetter at HTU er faglig uavhengig av departementet. Det er likevel fast og etablert praksis at departementet ikke kan styre HTU i faglige spørsmål.

---

<sup>4</sup> Innst. O. nr. 43 (1998-1999) pkt. 13.2

### **2.2.2 Behov for endring**

I praksis har HTU en uavhengig stilling i faglige spørsmål, og ved behandling av enkeltsaker. Når dette ikke er lovfestet, kan det likevel skape usikkerhet rundt rekkevidden av uavhengigheten. Departementet mener derfor det er behov for å fastsette i lov at HTU er faglig uavhengig av departementet. Til sammenligning vises til at blant annet Forbrukertilsynet og Forbrukerklageutvalget har lovbestemt faglig uavhengighet, jf. forbrukerklageloven § 2 annet ledd og § 3 annet ledd.

### **2.2.3 Departementets vurderinger og forslag**

Departementet foreslår å fastsette i **husleieloven § 12-5** at HTU er et faglig uavhengig organ, som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.

Etter departementets vurdering er det ingen grunn til at departementet skal kunne gi føringer på de faglige vurderingene i enkeltsaker. Ved å lovfeste dette blir det klart at departementet ikke kan instruere HTU om hvordan utvalget skal mekle eller fatte vedtak i den enkelte klagesak, eller om den faglige virksomheten for øvrig. Uavhengigheten gjelder også i saksforberedelsen. Den lovbestemte faglige uavhengigheten er likevel ikke til hinder for at departementet gir administrative føringer, som for eksempel å stille generelle krav til saksbehandlingstiden eller at visse typer saker skal prioriteres.

## **2.3 Innsyn i Folkeregisteret uten hinder av taushetsplikt**

### **2.3.1 Gjeldende rett**

Folkeregisterloven skiller mellom taushetsbelagte og ikke-taushetsbelagte opplysninger. Taushetsbelagte opplysninger omfatter blant annet opplysninger om familieforhold, som foreldre og barn. Taushetsbelagte opplysninger kan bare utleveres til offentlige myndigheter som har hjemmel i lov til å innhente slike opplysninger, jf. folkeregisterloven § 10-2 første ledd. HTU har ikke hjemmel til å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret. Opplysninger som ikke er underlagt taushetsplikt omfatter i hovedsak navn, fødselsnummer og adresse. HTU har tilgang til ikke-taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret, jf. folkeregisterloven § 10-1 første ledd.

Domstolene har hjemmel for å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret, jf. domstolloven § 63 b. De kan etter denne bestemmelsen innhente opplysninger som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter prosesslovgivningen eller andre oppgaver som er fastsatt i lov.

### **2.3.2 Behov for endring**

HTU bruker ofte lang tid på å forkynne innkomne saker for motparten. Utfordringer med forkynning er den enkeltfaktoren som i størst grad påvirker HTUs saksbehandlingstid. Dette gjelder særlig i tilfeller hvor det er nødvendig med bistand fra stevnevitne. Departementet mener at de samme hensynene gjelder for HTU som for domstolene, og at

det ikke er hensiktsmessig at HTU skal ha en snevrere adgang til opplysninger fra Folkeregisteret enn domstolene. Dersom HTU får tilgang til taushetsbelagte opplysninger i Folkeregisteret, som er nødvendige for å finne frem til partene i saker, kan det bidra til raskere forkyning og kortere saksbehandlingstid. Dette er positivt for partene, og vil være svært ressursbesparende for HTU.

### **2.3.3 Departementets vurdering og forslag**

Departementet foreslår en hjemmel i **husleieloven § 12-5** som gir HTU adgang til å innhente taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret, som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter HTU-forskriften. Hjemmelen utformes etter modell av domstolloven § 63 b.

Departementet mener i utgangspunktet at informasjon som oppbevares i offentlige registre bør deles med så få utenforstående som mulig. Personvern hensyn tilsier at det må utvises forsiktighet med å gi tilgang til slike opplysninger, også med andre offentlige organer. Samtidig har en rekke offentlige aktører behov for tilgang til opplysninger i sitt arbeid. I tillegg til domstolene, har eksempelvis politi, tollmyndigheter, tinglysingsmyndighetene og kommunen som seksjoneringsmyndighet, hjemmel for å innhente nødvendige opplysninger fra Folkeregisteret uten hinder av taushetsplikt.<sup>5</sup> I denne sammenheng mener departementet at de samme hensynene som gjelder for domstolenes tilgang til opplysningene, også gjelder for HTU. HTU er et domstollignende tvisteløsningsorgan, og har et begrunnet behov for opplysninger fra Folkeregisteret for å kunne utføre sine lovpålagte oppgaver. Hvis HTU gis hjemmel til å innhente opplysninger fra Folkeregisteret som er taushetsbelagt, som for eksempel navn på familierelasjoner (foreldre, ektefelle eller registrert partner, barn) kan HTU lettere finne innklagede og få forkynt klagen. Tilgang til Folkeregisterets taushetsbelagte opplysninger vil også kunne være til stor gunst for partene, ved at saksbehandlingen blir raskere. Det vil kunne redusere tidsbruk og behovet for stevnevitne, som vil være kostnadsbesparende for både HTU og partene. Med hensyn til hvilke opplysninger HTU kan få tilgang til fra Folkeregisteret, ligger det en viktig begrensning i at det må være opplysninger som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter lov og forskrift. Ansatte i HTU har etter forvaltningsloven § 13 taushetsplikt om det de får kjennskap til i sitt arbeid.

Departementets vurdering er på denne bakgrunn at hensynet til en effektiv saksbehandling i HTU taler for at de bør kunne innhente nødvendig taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret.

---

<sup>5</sup> Jf. tinglysingsloven § 38 d, politiloven § 29 a, tolloven § 12-2 tredje ledd og eierseksjonsloven § 13 fjerde ledd.



## **3 Forskrift om Husleietvistutvalget**

### **3.1 Elektronisk kommunikasjon og signatur**

#### **3.1.1 Gjeldende rett**

Partene kan sende bekreftelse på at de har mottatt forkynt dokument til HTU per e-post, jf. HTU-forskriften § 5 første ledd annet punktum. Utover dette har ikke HTU-forskriften bestemmelser som direkte fastsetter adgang til elektronisk kommunikasjon med HTU.

Etter HTU-forskriften § 6 første ledd kan klage fremsatt via godkjent elektronisk plattform signeres elektronisk. Utover dette fastsetter ikke HTU-forskriften om, eller i hvilken utstrekning, partene eller HTU kan signere dokumenter elektronisk.

HTU-forskriften § 5 annet ledd viser imidlertid til at «for øvrig gjelder reglene i domstolloven kapittel 9 så langt de passer». Domstolloven kapittel 9 inneholder bestemmelser både om elektronisk kommunikasjon, forkynning og signatur.

#### **3.1.2 Behov for endring**

Domstolloven har regler om elektronisk kommunikasjon og signatur for domstolene. Lovens § 197 a fastsetter at skriftlig kommunikasjon med domstolene kan skje elektronisk når den tekniske løsningen som benyttes er betryggende. Videre er elektronisk signering likestilt med underskrift når den tekniske løsningen som benyttes sikrer notoritet for signaturen. Dette åpner for at kommunikasjon til og fra domstolene kan skje via digitale postbokser som den enkelte selv har opprettet, som Digipost, Altinn og andre lignende portaler som den enkelte har akseptert å bruke. Det likestiller videre elektronisk signatur med håndskrevet underskrift ved signering av rettsbok, rettsforlik og rettens skriftlige avgjørelser.

Domstolloven § 197 a er plassert i domstolloven kapittel 9. HTU-forskriften § 5, som viser til domstolloven kapittel 9, gjelder forkynning. Det er derfor noe uklart om henvisningen også gjelder bestemmelsene om kommunikasjon og elektronisk signatur.

Departementet mener at HTU, på lik linje med domstolene for øvrig, skal kunne benytte elektroniske kommunikasjons- og signaturløsninger. Fysiske dokumenter kan bli skadet eller forsvinne, mens de tekniske løsningene som tilbys for e-signatur, normalt har innebygd sikring mot skade på, endring eller tap av dokumentet. Dagens e-signaturløsninger er billigere, mer effektive og sikrere enn å sende fysiske dokumenter i posten, eller å skanne inn et signert papir. Løsningene er enkle å bruke, og et flertall i befolkningen er allerede vant til å bruke slik løsninger.

HTU har siden 2018 prøvd ut Postens løsning for elektronisk signering av dokumenter til signering av vedtak og fremforhandlede forlik etter gjennomført fjernmekling. HTUs erfaring er at løsningen fungerer godt.

Departementet mener det er behov for å presisere i HTU-forskriften at domstollovens regler om elektronisk kommunikasjon og signatur også gjelder for HTU.

### 3.1.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at det presiseres i **HTU-forskriften § 5 annet ledd** at henvisningen til reglene i domstolloven kapittel 9 omfatter hele kapittelet, herunder også reglene om skriftlig kommunikasjon og signatur mv. Departementet foreslår også å endre tittelen på § 5 i forskriften, fra «Forkynning» til «Forkynning og signatur mv.».

I lys av den digitale utviklingen er det naturlig at elektronisk kommunikasjon i stor grad brukes i stedet for forsendelse av papir. Publikum forventer i dag at de kan kommunisere med og bruke digitale løsninger i møte med det offentlige, herunder HTU. Det er derfor viktig at også regelverket i tilstrekkelig grad tilrettelegger for en enkel, miljøvennlig og betryggende kommunikasjonskanal mellom HTU og omverdenen.

Departementet mener det er viktig at det fremgår klart av HTU-forskriften at kommunikasjon med HTU kan skje elektronisk. Bestemmelsen i domstolloven § 197 a første ledd er teknologinøytral, men forutsetter at den elektroniske kommunikasjonen skjer ved bruk av en betryggende teknisk løsning. Hva som ligger i kravet til en betryggende løsning må vurderes konkret, og vil kunne endre seg over tid. I den forbindelse viser vi til at Justis- og beredskapsdepartementet i Prop. 161 L (2020–2021) Endringer i domstolloven mv. (signatur og elektronisk forkynnelse), har foreslått å endre forskriftshjemmelen i domstolloven § 197 a femte ledd, for å kunne gi nærmere regler om fremgangsmåter for signering.

Departementet mener at det er gunstig at HTU reguleres av de samme reglene for kommunikasjon mv., som domstolene. Etter departementets vurdering, vil det derfor være tilstrekkelig å vise til domstollovens regulering i HTU-forskriften.

Etter departementets syn er det også viktig at HTU kan bruke elektroniske signaturløsninger. Allerede i dag benytter HTU elektroniske signaturløsninger for signering av vedtak og forlik etter fjernmekling. Digital signatur er også aktuelt i forbindelse med meklinger som gjennomføres digitalt. I forbindelse med utvidelsen av virkeområdet til hele landet er det grunn til å tro at flere meklinger vil avholdes som fjernmekling. Behovet for å kunne bruke digital signatur vil dermed bli større.

Departementet mener at muligheten til å signere forlik og vedtak elektronisk gjør saksbehandlingen mer effektiv både for HTU og partene. Dette gjelder tilsvarende for andre dokumenter som etter HTU-forskriften skal signeres. Det er derfor viktig at det ikke er tvil om adgangen til å bruke elektronisk signatur for HTU. Forutsetningen for bruk av e-signatur er at den tekniske løsningen som benyttes sikrer etterprøvsbarhet av at rette vedkommende har signert, og tidspunkt for signatur (notoritet), jf. domstolloven § 197 a. Signaturløsninger i f.eks. Digipost og Altinn vil kunne brukes.

## 3.2 Elektronisk forkynning

### 3.2.1 Gjeldende rett

HTU-forskriften § 5 første ledd fastsetter at HTUs dokumenter i utgangspunktet skal forkynnes<sup>6</sup> per brev med vedlagt mottakskvittering for utfylling og retur. Videre følger det av domstoloven § 163 a annet ledd at HTU kan foreta postforkynning etter reglene i § 163 a første ledd. Det innebærer blant annet at HTU også kan forkynne dokumenter elektronisk, ved bruk av en betryggende teknisk løsning som gir bevis for at dokumentet er mottatt av rette vedkommende.

I midlertidig lov om tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 mv. § 12 a og § 12 b er det gitt regler om henholdsvis elektronisk forkynnelse og telefonforkynnelse. De midlertidige reglene ble gitt ved endringslov 19. juni 2020. nr. 82, og gjelder for offentlige myndigheter som nevnt i domstoloven § 163 a annet ledd, herunder HTU. De midlertidige reglene gjelder i utgangspunktet til 1. juni 2021, men Justis- og beredskapsdepartementet har i Prop. 142 L (2020-2021) Endringer i midlertidig lov om tilpasninger i prosessregelverket som følge av utbruddet av covid-19 mv. (forlengelse), foreslått at loven skal vare til 10. november 2021.

Bestemmelsene i den midlertidige loven innebærer blant annet at forkynnelse kan skje ved oversendelse av det som skal forkynnes til en digital postkasse eller annen elektronisk adresse. Det er også adgang til telefonforkynnelse, ved at det som skal forkynnes gjengis overfor den som skal motta forkynnelsen, enten over telefon eller ved hjelp av andre kommunikasjonsløsninger for overføring av lyd eller lyd og bilde. Telefonforkynnelse kan bare benyttes når det som skal forkynnes etter sitt innhold og omfang er egnet for telefonforkynnelse.

### 3.2.2 Behov for endring

HTU ble føyd til i domstoloven § 163 a ved lovendring 22. juni 2018, i kraft fra 1. september 2018. Endringen innebærer at HTUs adgang til å forkynne dokumenter elektronisk reguleres direkte i domstoloven. Departementet mener at dette bør fremgå klart av HTU-forskriften, og at det er behov for å ta inn en henvisning til domstoloven i forskriften.

### 3.2.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår å ta inn en henvisning til domstoloven § 163 a i **HTU-forskriften § 5 første ledd**. Tilføyelsen endrer ikke gjeldende rett, men vil synliggjøre at HTU kan forkynne dokumenter elektronisk i medhold av domstoloven.

---

<sup>6</sup> Forkynnelse er meddelelse av dokumenter på en bestemt, formbundet måte i samsvar med lovregler. Lovlig utførte forkynnelser utløser i utgangspunktet rettsvirkninger, som for eksempel plikt til å møte til et rettsmøte. Forkynnelser kan også danne utgangspunkt for beregning av frister i saker.

Departementet viser for øvrig til at Justis- og beredskapsdepartementet i Prop. 161 L (2020–2021) foreslår en ny § 163 b i domstoloven, som utfyller § 163 a om forkynning med regler om elektronisk forkynnelse som forkynningsform. Forslaget åpner for elektronisk forkynnelse til digitale postkasser som offentlige myndigheter bruker for å kommunisere elektronisk med befolkningen, og stadfester forkynningstidspunktet til dagen mottaker åpner dokumentet og det samtidig sendes en automatisk melding om åpningen, eller dagen adressaten manuelt bekrefter å ha mottatt dokumentet. Den foreslåtte bestemmelsen i domstoloven § 163 b vil eventuelt gjelde også for HTU.

### **3.3 Signering av vedtak**

#### **3.3.1 Gjeldende rett**

HTU-forskriften inneholder ikke bestemmelser om signering av vedtak. I praksis signerer utvalgsmedlemmer og saksleder alle vedtak.

#### **3.3.2 Behov for endring**

Etter tvisteloven er det et formkrav til rettslige avgjørelser at de utformes skriftlig og signeres av rettens medlemmer. Ved skriftlig avgjørelse er signaturen samtidig det som gjør avgjørelsen bindende. At avgjørelsen er bindende, betyr at den i utgangspunktet ikke kan tilbakekalles eller endres av retten. Departementet mener at det bør være et tilsvarende krav i HTU-forskriften, slik at HTUs vedtak skal signeres av saksleder og utvalgsmedlemmer. En slik endring vil også forskriftsfeste gjeldende praksis i HTU.

#### **3.3.3 Departementets vurdering og forslag**

Departementet foreslår derfor at det inntas et nytt tredje ledd i HTU-forskriften § 13 om at vedtak er truffet når saksleder og utvalgsmedlemmene har signert det. I saker som behandles av saksleder alene, er vedtak truffet når saksleder har signert. Bestemmelsen utformes teknologinøytralt, slik at elektronisk signatur er tilstrekkelig, jf. punkt 3.1.

Et krav om at vedtak skal undertegnes vil bringe HTU-forskriften i tråd med øvrig prosessregelverk. Signatur vil angi tidspunktet for når avgjørelsen er bindende, og samtidig klargjøre tidspunktet for når vedtaket kan publiseres.

### **3.4 Saker som kan avgjøres av saksleder alene**

#### **3.4.1 Gjeldende rett**

I saker som avgjøres med vedtak, består HTU som hovedregel av en nøytral saksleder og ett utvalgsmedlem fra henholdsvis leiersiden og utleiersiden, jf. HTU-forskriften § 4 fjerde ledd. I 2016 ble § 4 sjette ledd endret, slik at saksleder alene kan fatte vedtak i saker hvor innklagede ikke har avgitt tilsvarende svar. Saker om oppsigelse, heving og gjengs leie skal alltid behandles av fullt utvalg.

### 3.4.2 Behov for endring

Saksleders mulighet til alene å treffe vedtak i overnevnte sakstyper har redusert HTUs saksbehandlingstid og gitt mer effektive utvalgsmøter, med økt fokus på mer kompliserte saker. Av totalt 1 171 vedtak som ble fattet av HTU i 2019, ble 452 saker avgjort av saksleder alene.

Kort saksbehandlingstid er sentralt for HTUs virksomhet. Etter departementets vurdering er det derfor behov for å legge til rette for en mest mulig effektiv behandling av saker i HTU, samtidig som rettssikkerheten til partene ivaretas. Om en sak kan behandles av sakleder alene, eller må behandles av fullt utvalg, har betydning for saksbehandlingstiden. Slik departementet ser det, er det behov for å utvide saksområde hvor saksleder alene kan fatte vedtak til enkelte sakstyper hvor innklagede *har* avgitt tilsvarende. Enkelte av disse sakene kan være relativt ukompliserte, for eksempel i saker hvor innklagede godtar kravet, eller saker som kun gjelder skyldig leie.

### 3.4.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at HTU-forskriften § 4 sjette ledd endres, slik at saksleder alene kan avgjøre saker med tilsvarende når kravet i sin helhet godtas av innklagede, eller kravet kun gjelder skyldig leie.

HTU skal ha en god og tillitvekkende saksbehandling. Dette er også noe av bakgrunnen for at HTU, i saker hvor det skal treffes vedtak, som hovedregel skal bestå av en nøytral saksleder, et utvalgsmedlem fra leiersiden og et utvalgsmedlem fra utleiersiden.

HTU mottar rundt 2000 saker i året. Når HTUs virkeområde utvides til hele landet, vil saksmengden øke. Mange av sakene som kommer inn til HTU er relativt ukompliserte, og hvor utvalget sjelden er uenig om avgjørelsen. Samtidig er behandlingen i partsutvalget tid- og ressurskrevende. Departementet mener det er hensiktsmessig å avgrense bruken av partsutvalget til de sakene hvor det er en reell tvist mellom partene, og hvor det er større behov for full utvalgsbehandling.

Departementet peker i den sammenheng på at hovedregelen i tingretten er at retten settes med kun én dommer. Hensynet til proporsjonalitet og effektiv saksbehandling, tilsier derfor etter departementets syn at saksleders kompetanse til å avgjøre saker alene, bør utvides til flere sakstyper. Saksleder alene bør kunne treffe vedtak i enkelte ukompliserte saker hvor innklagede *har* avgitt tilsvarende. Etter departementets syn vil dette for det første være i saker hvor innklagede *har erkjent klagers krav* i tilsvarende. Innklagede har ved dette akseptert klagers versjon av juss og faktum, og det eksisterer i realiteten ingen tvist mellom partene. For det andre er *saker som kun gjelder skyldig leie* ofte bevismessig oversiktlige, da det som regel er etterprøvbart om leier har innbetalt leie i henhold til leieavtalen. Når innklagede ikke anfører motkrav mot leiekravet, er vurderingen i hovedsak av faktisk karakter (om det er betalt eller ikke, og eventuell utregning av hvor mye leier skylder). Departementet mener at saksleder alene kan foreta slike vurderinger på en betryggende måte som fullt ut ivaretar partenes rettssikkerhet. I saker som gjelder skyldig leie, vil utleier ofte fremme andre krav i relasjon til dette, som for eksempel purregebyr, forsinkelsesrenter eller utenrettslige inndrivelseskostnader. At det fremmes

slike «tilleggskrav» vil ikke være til hinder for at saken behandles av saksleder alene. Selv om saksleder kan avgjøre saken alene, er ikke det til hinder for å tilby partene å mekle saken. Dette er særlig aktuelt i saker hvor manglende betaling ikke skyldes manglende vilje til å betale, men at leier ikke har penger. I slike tilfeller kan mekling bidra til at partene finner en minnelig løsning som gir et bedre resultat totalt sett.

Departementet understreker at dersom det under saksforberedelsen fremkommer at vilkårene for at saksleder kan behandle saken alene ikke lenger er til stede, skal saksleder henvise saken til full utvalgsbehandling.

## **3.5 Publisering av vedtak**

### **3.5.1 Gjeldende rett**

HTU-forskriften § 19 annet ledd fastsetter at HTUs avgjørelser skal anonymiseres og gjøres offentlig tilgjengelige. HTU publiserer sentrale rettskraftige vedtak på sin hjemmeside i anonymisert form, og det er utviklet flere søkefunksjoner i HTUs database. Enkelte vedtak publiseres i tillegg på nettsidene til Lovdata og Gyldendal Rettsdata.

### **3.5.2 Behov for endring**

Omfanget av HTU-vedtak har etter hvert blitt svært omfattende; i 2019 traff HTU 1 171 realitetsvedtak. Anonymisering og publisering av vedtak har av denne grunn blitt ressurskrevende. Departementet mener at HTU-forskriften bør endres, slik at kravet om anonymisering og publisering kun omfatter prinsipielle og andre vedtak av særlig interesse.

### **3.5.3 Departementets vurdering og forslag**

Departementet foreslår at **HTU-forskriften § 19 annet ledd** endres, slik at kravet om publisering kun omfatter mer prinsipielle vedtak. Vurderingen av hvilke vedtak som skal publiseres foretas av HTU.

Ved å løse enkeltsaker bidrar HTU til rettsavklaring. Departementet mener at det er svært gunstig at allmennheten kan få innblikk i gjeldende rett ved å søke i HTUs praksis. Dette kan bidra til å redusere antall tvister, ved at parter får en realitetsorientering, og hjelpe selvprosederende parter i sin konkrete sak.

Antall vedtak som skal publiseres har imidlertid blitt svært omfattende. HTU bruker ressurser på anonymisering og publisering av et stort antall relativt like vedtak, som ellers kunne blitt brukt til saksbehandling. Videre er det i praksis en utfordring for brukerne å finne frem til relevante vedtak i den etter hvert svært omfattende databasen.

Departementet mener derfor det vil være til gunst for både for HTU og brukerne at kravet om publisering kun omfatter mer prinsipielle og interessante avgjørelser.

## 3.6 Fordeling av saksbehandlingsgebyret

### 3.6.1 Gjeldende rett

HTU-forskriften § 18 regulerer ansvaret for sakskostnader. Annet ledd fastsetter saksbehandlingsgebyret for utleier og leier ved å bringe en sak inn til HTU.<sup>7</sup> Tredje ledd fastsetter at partene i utgangspunktet bærer egne kostnader hvis saken forlikes. Fjerde ledd fastsetter at HTU avgjør hvem som skal bære sakskostnadene, herunder saksbehandlingsgebyret, når det fattes vedtak. Den som får medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram. Utgifter til advokat anses i hovedsak bare som strengt nødvendige kostnader hvis motparten har engasjert advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene.

### 3.6.2 Behov for endring

Ved revisjon av HTU-forskriften i 2016 falt en henvisning i § 18 fjerde ledd til tvistelovens regler i §§ 20-2, 20-3 og 20-4 om fordeling av saksbehandlingsgebyret bort. Henvisningen ga HTU hjemmel til å fravike hovedregelen om at den som fullt ut eller i det vesentlige får medhold, har krav på refusjon av saksbehandlingsgebyret fra motparten. Henvisningen innebar videre at HTU kunne fordele ansvaret for saksbehandlingsgebyret mellom partene i saker hvor klagen bare delvis fører frem, og angav kostnadsansvaret i tilfeller hvor kravet helt eller delvis blir gjort opp etter at en klage er tatt ut, men før vedtak treffes.

Endringen fremstår som utilsiktet. Departementet mener at henvisningen til tvisteloven bør gjeninntas i HTU-forskriften.

### 3.6.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at henvisningen til tvistelovens regler i §§ 20-2, 20-3 og 20-4 tas inn igjen i **HTU-forskriften § 18 fjerde ledd**.

Bortfallet av henvisningen til tvisteloven fremstår som en ren inkurie, og det har ikke vært tilsiktet å frata HTU den fleksibiliteten tvistelovens bestemmelser om fordeling av saksbehandlingsgebyret gir.

Sakskostnadene i HTU er som regel begrenset til saksbehandlingsgebyret, og dermed av relativt beskjeden størrelse. Det er imidlertid av betydning for partenes rettsfølelse at ansvaret for å betale gebyret fordeles mellom dem hvis ingen har vunnet saken fullt ut, eller de har kommet til enighet før vedtak er fattet.

---

<sup>7</sup> Gebyret for utleier er 1 x Rettsgebyret (R), som per 2021 er kr 1 199. Gebyret for leier er 0,2 R (kr 240).

## 3.7 Innføring av «sakskostnadstak» for advokatutgifter

### 3.7.1 Gjeldende rett

En part som får medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram. Utgifter til advokat anses i hovedsak bare som strengt nødvendige kostnader hvis motparten har engasjert advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene, jf. HTU-forskriften § 18 fjerde ledd annet og tredje punktum. HTU praktiserer bestemmelsen strengt. Dersom vilkårene for å idømmes ansvar for motpartens advokatutgifter er til stede, er det imidlertid ikke noe øvre tak for hvor stort beløp man kan bli dømt til å erstatte.

### 3.7.2 Behov for endring

Det er en høy terskel for å bli erstatningsansvarlig for motpartens sakskostnader utover saksbehandlingsgebyret, og selvprosederende parter kan ikke idømmes motpartens advokatutgifter. De aller fleste parter i HTU er selvprosederende (ca. 95 pst.). I 2020 ble det tilkjent sakskostnader (utover saksbehandlingsgebyret) i kun tre saker.

Blir man først idømt ansvar, er det i teorien ikke noe øvre tak for hvilke kostnader som kan kreves erstattet. Dette innebærer en risiko for partene, som kan virke avskrekkende. I forliksrådet, som pr. i dag er førsteinstans for majoriteten av boligleietvister utenfor HTUs virkeområde, er erstatning for rettshjelp begrenset til 4 R (kr 4 796). Ved småkravsprosess i tingretten er erstatning for rettshjelp begrenset til inntil 20 pst. av sakens tvistesum oppad begrenset til kr 50 000 eks. mva. Departementet mener at det er uheldig at partene risikerer å idømmes langt høyere sakskostnader ved HTU-behandling enn ved forliksrådsbehandling og domstolsbehandling i tingretten (småkravsprosess). Departementet mener videre at det er grunn til å fastsette sakskostnadsregler som begrenser bruk av advokat i HTU. HTU er et lavterskeltilbud, og saksbehandlingen er lagt opp slik at partene ikke skal behøve å engasjere advokat. Dette er en viktig faktor for at HTU skal kunne oppfylle sitt mål om å tilby «billig» behandling av tvister om leie av bolig, jf. formålsbestemmelsen i HTU-forskriften § 1.

Departementet mener derfor at det bør etableres et «tak» for sakskostnader som kan kreves erstattet.

### 3.7.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at det innføres et sakskostnadstak for advokatutgifter i **HTU-forskriften § 18 fjerde ledd**. Departementet foreslår at sakskostnadstaket settes tilsvarende som for småkravsprosess, det vil si at utgifter til advokat maksimalt kan erstattes med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, likevel alltid inntil kr 2 500 og aldri mer enn kr 50 000 (sammenlign tvisteloven § 10-5 annet ledd).

Departementet foreslår også å endre formuleringen i § 18 fjerde ledd tredje punktum fra «..., dersom motparten har engasjert advokat, ...» til «..., dersom begge partene har vært



bistått av advokat, ...». Dette er kun en språklig presisering, og innebærer ingen endring fra gjeldende rett.

Etter någjeldende regler kan HTU i hovedsak bare tilkjenne erstatning for advokatutgifter hvis det ville være urimelig å ikke gjøre det, og begge parter har vært bistått av advokat. I rimelighetsvurderingen er tvistegjenstandens verdi sentral. En leier som for eksempel anlegger sak om en beskjedne tvistesum, vil dermed løpe relativt liten risiko for å idømmes erstatningsansvar for motpartens eventuelle advokatutgifter. HTU skal dessuten utøve en reell kontroll av salærkravet, herunder om timeantallet og timeprisen som avkreves er nødvendig. Dette kan tale for at dagens regler i tilstrekkelig grad regulerer prosessrisikoen, og dermed ivaretar svakere parter.

HTU skal imidlertid være et lavterskeltilbud, og formålet er at partene skal få avgjort sine saker raskt, kompetent og *billig*. At partene risikerer å bli erstatningsansvarlig for potensielt betydelige utgifter fremstår i utakt med dette formålet. Departementet mener at det er uheldig at partene risikerer å idømmes langt høyere sakskostnader ved HTU-behandling enn i forliksrådet og tingretten (småkravsprosess). Dette kan gjøre at det oppleves som en større terskel å få prøvet boligleiesaker for HTU, som ofte er av stor velferdsmessig betydning, enn å for eksempel ta mindre betydningsfulle saker til forliksrådet.

Et sakskostnadstak vil videre signalisere hvilken ressursbruk det forventes at partene og deres prosessfullmektiger legger ned i saken. Det kan igjen bidra til at det ikke anvendes store ressurser på å vinne frem i relativt ukompliserte saker, eller saker hvor tvistesummen er relativt beskjedne.

Departementet anerkjenner at det er vanskelig å fastsette et tak som vil være treffende for alle saker, og har vurdert ulike alternativer for fastsettelse av «sakskostnadstak». Etter departementets vurdering er det hensiktsmessig å fastsette taket i tråd med reglene som gjelder for kostnader til rettshjelp i småkravsprosess, jf. tvisteloven § 10-5 annet ledd. Det innebærer at dersom vilkårene for å få refundert utgifter til advokat er oppfylt, er grensen 20 pst. av tvistesummen, likevel alltid inntil kr 2 500, men aldri mer enn kr 50 000. Eventuell merverdiavgift kommer i tillegg. Dersom tvistesummen i en sak er kr 40 000, kan utgifter til advokat refunderes med maksimalt kr 8 000.

Sakskostnadstaket er høyere enn i forliksrådet. Samtidig innebærer sakskostnadstaket en betydelig innskjerping i forhold til gjeldende rett.

## **3.8 Bevisavskjæring**

### **3.8.1 Gjeldende rett**

HTU-forskriften har ikke regler som klart angir at utvalget kan avskjære bevis som er uten relevans for saken. Det nærmeste er HTU-forskriften § 8 første ledd, som slår fast at bevisførselen bør stå i et «rimelig forhold» til tvistens betydning.

### **3.8.2 Behov for endring**

Bevisføring som ikke står i et rimelig forhold til tvistens betydning, fører til mer ressurskrevende saksbehandling og lengre saksbehandlingstid. For å oppnå formålet som rask, effektiv og tillitsskapende behandling av boligleietvister, mener departementet det er behov for en bestemmelse som gir HTU mulig til å begrense bevisføring. Til sammenligning har domstolene en klar bevisavskjæringshjemmel i tvisteloven § 21-8. Etter denne bestemmelsen kan retten begrense bevisføringen for å oppnå tvistelovens formål om rettferdig, forsvarlig, rask, effektiv og tillitsskapende behandling av rettstvister. Avskjæring av bevis må være innenfor rammen av de begrensninger som følger av formålet. Departementet mener denne bestemmelsen bør gis tilsvarende anvendelse for HTUs saksbehandling, så langt den passer.

### **3.8.3 Departementets vurdering og forslag**

Departementet foreslår at det i **HTU-forskriften § 8** tas inn en hjemmel for å begrense bevisføringen, jf. tvisteloven § 21-8 så langt den passer.

Det klare utgangspunktet i norsk rett er prinsippet om fri bevisførsel, og at partene kan føre alle bevis som vedrører saken. Partene i en sak for HTU har ansvaret for egen bevisføring, og bevisføringen skal som hovedregel være skriftlig. Saksleder har likevel et selvstendig ansvar for å sørge for at det blir innhentet tilstrekkelige opplysninger før behandling finner sted, jf. HTU-forskriften § 12 annet ledd.

I mange saker sender partene inn svært mange skriftlige bevis. Bevisføring uten begrensninger kan lede til svært omfattende bevisoppgaver i saker hvor hvert bevis bidrar lite til sakens opplysning. Partene i HTU er i all hovedsak selvprosederende, og kan ha mindre forutsetninger for å vurdere hva som er relevante bevis. HTU forkynner bevisene til motparten, hvilket er ressurskrevende. En mulighet til å avskjære bevis som ikke bidrar til å opplyse tvisten, eller som på annen måte er langt mer omfattende enn saken tilsier, vil kunne redusere saksbehandlingstid og ressursbruk.

HTU skal løse husleietvister på en hurtig, billig og kompetent måte. Departementet mener at HTU bør ha mulighet til å avskjære bevis som ikke står i rimelig forhold til tvistens betydning, og som forlenger og fordyrer saksbehandlingen. En henvisning til tvisteloven § 21-8 vil kunne fungere pedagogisk for partene, og spare HTU og partene for u hensiktsmessig store bevismengder.

Endringen innebærer at HTU får hjemmel til å avskjære bevis som ikke står i rimelig forhold til tvisten, innenfor rammen av formålet til HTU om at saksbehandlingen skal være hurtig, billig og kompetent (HTU-forskriften § 1).

## **3.9 Innsending av klage via digitalt klagebehandlingssystem**

### **3.9.1 Gjeldende rett**

Klage til HTU kan fremsettes både skriftlig og muntlig. Hvis man fremsetter muntlig klage, skal denne skrives ned på ett av HTUs kontorer. Klagen skal undertegnes, med

mindre den er «framsatt via godkjent nettbasert plattform», jf. HTU-forskriften § 6 første ledd.

### 3.9.2 Behov for endring

Unntaket fra signeringskravet ved digitalt fremsatt klage ble tatt inn ved revisjon av HTU-forskriften i 2015.<sup>8</sup> Bakgrunnen var at direktiv 2013/11/EU delvis ble gjennomført i forskriften, ved at forbrukerleiere ble gitt mulighet til å klage inn næringsdrivende utleiere i hele landet. Direktivet stiller ikke krav om signatur. Forutsetningen var at HTU skulle tilknyttes en digital klageportal i regi av EU. EU har utviklet en slik klageplattform, men den gjelder kun for *nettbaserte* transaksjoner, og HTU har ikke tatt i bruk plattformen.

HTU har tatt i bruk et nytt digitalt sak- og arkivsystem, og etablert en ny portalløsning, som blant annet gir mulighet for digital innsendelse av klage og saksdokumenter. I portalløsningen kan man på HTUs nettside kunne logge seg inn via ID-porten, og deretter fylle ut og sende inn klage. For å logge seg inn på tjenester via ID-porten må brukeren ha en elektronisk ID<sup>9</sup>, og logge inn med en elektronisk signatur.

Etter dagens bestemmelse må man møte fysisk på et HTU-kontor for å få satt opp en muntlig klage skriftlig. HTU har kun tre kontorer; i Oslo, Bergen og Trondheim. Departementet mener det er unødvendig å kreve at de som vil fremsette muntlig klage reiser til et HTU-kontor. Dette gjelder desto mer når HTU utvides til hele landet. Mange vil kunne få en uforholdsmessig lang reisevei kun for å få satt opp sin klage skriftlig på ett av HTUs kontorer.

Departementet mener det er behov for å endre HTU-forskriften, slik at det fremgår at det er krav til bruk av elektronisk ID, og dermed også elektronisk signatur, ved klage som fremsettes via den digitale løsningen. Videre mener departementet at forskriften må endres slik at det ikke er krav om å møte fysisk på et HTU-kontor for å sette en muntlig klage opp skriftlig.

### 3.9.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at **HTU-forskriften § 6 første ledd** endres, slik at det fremgår av bestemmelsen at klage kan sendes inn elektronisk via HTUs plattform, og at identifisering og signering av klagen da skjer ved innlogging i ID-porten. Departementet viser til at den som ønsker å levere en klage nå kan gjøre det via HTUs hjemmeside ([www.htu.no](http://www.htu.no)). På forsiden er det en lenke til den elektroniske klageløsningen. For at man skal kunne levere en klage må man først identifisere seg via den offentlige tjenesten ID-porten. Når man har identifisert seg, kan man fylle ut klageskjemaet og laste opp de bevis som ønskes ført i saken. Etter ferdigstilling av skjemaet sendes dette inn elektronisk. Det skjer ikke ytterligere signering av skjemaet på dette stadiet. Departementet foreslår derfor å

---

<sup>8</sup> Se [Høringsnotat](#) Forslag til revisjon av forskrift om Husleietvistutvalget (2015) punkt 1 og 6.

<sup>9</sup> Såkalt «e-ID»: MinID, BankID, BankID på mobil, Buypass, Buypass ID i mobil og Commfides.

oppdatere bestemmelsen, slik at den er i samsvar med de måtene en klage til HTU kan fremsettes på.

Departementet foreslår videre å endre den delen av § 6 første ledd som forutsetter at den som fremsetter en klage muntlig må møte på et HTU-kontor for å få satt opp klagen skriftlig. Det innebærer at den som vil fremsette en klage muntlig, kan gjøre det for eksempel via telefon eller videoløsning. Det vil fortsatt være krav om den som fremsetter en klage muntlig, må signere klagen. Departementet legger til grunn at signaturkravet i praksis kan oppfylles ved at nedtegnet klage for eksempel legges inn i HTUs saksbehandlingssystem og signeres ved at klager logger inn via ID-portalen, eller at den sendes til klager per post, som deretter returnerer signert klage til HTU.

Departementet foreslår også å oppheve den delen av § 6 første ledd som viser til at det ikke er signaturplikt for klage via «godkjent nettbasert plattform». Dette er ikke en aktuell måte å sende inn klage på, og bestemmelsen er derfor overflødig.

## 3.10 Innsyn i dokumenter i enkeltsaker

### 3.10.1 Gjeldende rett

Etter HTU-forskriften § 19 tredje ledd kan HTUs direktør etter anmodning gi tillatelse til innsyn i dokumenter i enkeltsaker. Regelen er utformet som en «kan»-bestemmelse, og direktørens vurdering er underlagt fritt forvaltningsskjønn. HTU-forskriften har ikke regler om saksbehandling eller klageadgang på avgjørelser om innsyn.

Siden HTU er et forvaltningsorgan, reguleres *partenes* rett til innsyn og saksbehandling også av forvaltningsloven. Reglene om innsyn i forvaltningsloven følger hovedsakelig av lovens §§ 18 til 19. Hovedregelen er at partene har rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter.

Forvaltningsloven § 21 fastsetter at avslag på krav om innsyn skal være skriftlig, og parten skal gjøres oppmerksom på regelen som ligger til grunn for avslaget. Avslaget skal videre opplyse om retten til å klage, og klagefristen, jf. bestemmelsens første ledd. Avgjørelse om innsyn regnes ikke som enkeltvedtak<sup>10</sup>, men det følger av § 21 andre ledd at avslag på krav om innsyn kan påklages i samsvar med reglene i forvaltningsloven kap. VI. Som overordnet forvaltningsorgan, er KMD klageinstans for HTUs avgjørelser om avslag på innsyn.

Offentleglova regulerer *allmennhetens* rett til innsyn i dokumenter. Offentleglova gjelder ikke for gjøremål HTU har i tvister etter husleielovene, jf. forskrift til offentliglova § 3 annet ledd. Allmenheten kan derfor ikke kreve innsyn i HTUs dokumenter med grunnlag i offentliglova, men kan kreve innsyn etter HTU-forskriften § 19 tredje ledd.

Allmennhetens rett til å klage over HTU-direktørens avgjørelse om å nekte innsyn, er ikke regulert, og fremstår derfor som uklar etter gjeldende rett. I tråd med alminnelige

---

<sup>10</sup> NOU 2003:30 pkt. 17.2 og Ot.prp.nr. 102 (2004-2005) pkt. 12.4.7

forvaltningsrettslige prinsipper, har KMD i en konkret sak lagt til grunn at KMD er klageinstans for avslag på krav om innsyn også fra tredjepart.

### **3.10.2 Behov for endring**

Partenes innsynsrett i HTUs saksdokumenter er i tråd med formålet om at forvaltningen skal være åpen og transparent for sakens parter. Den nåværende innsynsbestemmelsen i HTU-forskriften § 19 tredje ledd fastsetter imidlertid ingen retningslinjer for vurderingen av krav om innsyn. Dersom det er parter som ber om innsyn i saksdokumenter, er det i utgangspunktet forvaltningslovens partsinnsynsregler som kommer til anvendelse. Disse reglene er imidlertid ikke helt treffende for den type tvisteløsning som HTU driver.

Dersom det er tredjepersoner (allmennheten) som ber om innsyn i saksdokumenter, må HTU-direktøren vurdere dette med grunnlag i generelle, ulovfestede forvaltningsrettslige prinsipper. Dette gjør innsynsvurderinger mer krevende, og øker risikoen for klager. Det er videre usikkert om allmennheten har rett til å påklage HTU-direktørens avslag, jf. forrige punkt.

Til sammenlikning er det i tvisteloven gitt klare og oversiktlige regler for innsyn i forliksrådets saksdokumenter, jf. tvisteloven § 6-9 annet ledd, som viser til lovens kapittel 14. Disse bestemmelsene fastsetter hvilke dokumenter henholdsvis partene og allmennheten har rett til innsyn i. Det presiseres også at innsynsretten ikke gjelder for rettens interne dokumenter.

Departementet mener at det er behov for å klargjøre reglene for innsyn i HTUs saksdokumenter, herunder hva som gjelder for klage på avslag om innsyn. Departementet mener i tillegg at det er lite hensiktsmessig at kompetansen til å avgjøre saker som innsyn er lagt til HTU-direktøren alene, i stedet for HTU som sådan.

### **3.10.3 Departementets vurdering og forslag**

Departementet foreslår at HTU-forskriften § 19 tredje ledd oppheves, og erstattes med en **ny § 20 om innsynsrett**. Departementet foreslår å utforme bestemmelsens første ledd etter modell av tvisteloven § 6-9 annet ledd om partene og allmennhetens innsynsrett i forliksrådets saksdokumenter. Departementet foreslår at de materielle innsynsreglene i tvisteloven §§ 14-1 til 14-5 skal gjelde for HTU så langt de passer. Etter bestemmelsens annet ledd skal HTU ha kompetanse til å fatte avgjørelse om innsyn, og bestemmelsen angir krav til innholdet i avgjørelser om å avslå krav om innsyn. Bestemmelsen bygger på forvaltningsloven § 21 første ledd. Annet ledd angir videre at avgjørelser om å avslå innsyn kan påklages til KMD, og at reglene i forvaltningsloven kapittel VI gjelder ved klagebehandlingen.

#### *Hjemmel for innsyn*

HTU oppfyller forliksrådets rolle i boligleietvister, og departementet mener at det er hensiktsmessig at innsynsretten i HTUs saksdokumenter tilsvarer tvistelovens regler om innsyn i forliksrådet. Departementet viser til at tvisteloven regulerer både partenes og

allmennhetens rett til innsyn. Ved å vise til at disse reglene gjelder tilsvarende for HTU, så langt de passer, vil det klargjøre grunnlaget for og omfanget av innsynsretten.

### ***Omfanget av innsynsretten***

Tvisteloven gir i utgangspunktet *partene* rett til innsyn i samtlige av sakens dokumenter. Partenes innsynsrett er avgrenset mot interne dokumenter. Dette omfatter interne notater, utkast til vedtak eller andre arbeidsdokumenter som er utarbeidet med tanke på å skulle være til hjelp for retten. Tilsvarende vil gjelde for HTUs interne dokumenter.

Tvistelovens gir videre *allmennheten* en generell rett til innsyn i rettsbøker, rettsmeklingsprotokoller, rettsavgjørelser og sakskostnadsoppgaver, med mindre noen av unntakene i § 14-3 kommer til anvendelse. I HTU vil den generelle innsynsretten omfatte HTU-avgjørelser og eventuelle sakskostnadsoppgaver, da det ikke føres rettsbok, og det som fremkommer i mekling er taushetsbelagt, jf. HTU-forskriften § 11. I saker som ikke fullt ut behandles skriftlig, har allmennheten videre rett til innsyn i bestemte saksdokumenter (sluttinnlegg, bevis, hjelpedokumenter mv.) etter hvert som de kommer inn til retten. Hvis saken fullt ut behandles skriftlig, slik hovedregelen er i HTU, gjelder innsynsretten til disse dokumentene først når saken er avgjort. I juridisk teori er det lagt til grunn at det er det dokumenter som har inngått som en del av det faktiske grunnlaget for forliksrådets avgjørelse, som er offentlige, og at den eneste dokumenttypen som er aktuell for forliksrådet er dokumenter som er fremlagt som skriftlige bevis.<sup>11</sup> Tilsvarende vil gjelde for HTU. Klagen til HTU, samt eventuelle tilsvaer og prosesskriv, er i utgangspunktet ikke offentlige. Det er imidlertid ikke noe i veien for at HTU kan praktisere meroffentlighet, og gi innsyn i slike dokumenter, så lenge det ikke gis innsyn i taushetsbelagte opplysninger.

### ***Saksbehandlingsregler ved avgjørelse og ved klage på avgjørelse om å nekte innsyn***

Innsynsretten knytter seg i utgangspunktet til opplysninger, og ikke til hele dokumenter. HTU vil dermed ha adgang til å utelate – for eksempel ved sladding – deler av saksdokumenter, mens innsyn gis i resten av dokumentet. Etter departementets forslag skal avgjørelse om innsyn oppfylle tilsvarende forenklete krav som etter forvaltningsloven § 21 første ledd. Det innebærer at HTU må vise til hjemmelen for avslag, klagemulighet og klagefrist.

Ettersom HTU er et forvaltningsorgan, mener departementet at avgjørelser om å nekte innsyn, både ovenfor parter og allmennheten, bør behandles etter reglene i forvaltningsloven. Når både parter og allmennheten har rett til innsyn, tilsier alminnelige forvaltningsrettslige prinsipper at klageadgangen skal være lik. Departementet mener det vil være uheldig med en bestemmelse som hjemler innsynsrett for både parter og allmennheten, men som utelukkende gir klagerett ved avslag om partsinnsyn.

---

<sup>11</sup> Se omtale av forliksrådet i Schei mfl., *Tvisteloven. Lovkommentar*, § 6-9. Offentlighet, innsynsrett og rettsbok, [Juridika](#) (kopierte 15. mars 2021).

### 3.11 Overgangsregler

HTU utvides til hele landet fra 1. september 2021. Det betyr at HTU blir førsteinstans for alle tvister om leie av bolig, som i dag behandles av forlikrådet der HTU ikke gjelder.

Etter departementets syn er det hensiktsmessig at saker som er innkommet forlikrådene før 1. september, ferdigbehandles i det aktuelle forlikrådet. Dette er et naturlig skjæringstidspunkt for saker som skal til HTU. En slik overgangsregel vil også innebære at HTUs sakstilfang gradvis vil tilta, i stedet for at samtlige saker som er til behandling i ulike forlikråd samtidig overføres til HTU. En slik overføring av saker ville være ressurskrevende, og kunne også medføre midlertidig lengre saksbehandlingstid i HTU, noe som ville være til ugunst for partene.

## 4 Fri rettshjelp i husleiesaker

### 4.1 Gjeldende rett

I lov 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp (rettshjelploven) er en del husleiesaker et prioritert saksområde for den som fyller de økonomiske vilkårene for fri rettshjelp. Paragraf 11 gjelder fritt rettsråd som gis på rådgivningsstadiet. Paragraf 16 gjelder fri sakførsel som gis i saker for domstolene. Rettshjelp i saker som går for HTU regnes som fritt rettsråd.

Etter rettshjelploven § 11 annet ledd nr. 4 kan fritt rettsråd innvilges for leier i sak etter husleieloven § 9-8, og tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav, c når saken gjelder bolig som leier bor i. Dette omfatter oppsigelsessaker der leieren protesterer skriftlig mot oppsigelsen. I tillegg omfattes utkastelsessaker for namsmannen når leieren ikke protesterer mot oppsigelsen innen en måned, eller utleieren har reist sak mot leieren og retten ikke har satt oppsigelsen til side. Det er kun disse husleiesakene som er et prioritert område for innvilgelse av fritt rettsråd. I saker som gjelder andre grunnlag for opphør av leieforhold, kan fritt rettsråd innvilges etter unntaksbestemmelsen i rettshjelploven § 11 tredje ledd.

### 4.2 Behov for endring

Fri rettshjelp omfatter ikke bistand som dekkes av andre ordninger eller som kan erstattes på annen måte. Dette følger av rettshjelploven § 5 om lovens subsidiære karakter. I rundskriv om fri rettshjelp SRF-1/2017 punkt 3.5 er dette utdypet. På områder hvor det er etablert offentlige service- og rådgivningskontorer for å ivareta publikums behov for bistand på et spesielt saksfelt, forutsettes det at disse benyttes før det eventuelt søkes om fri rettshjelp. Publikum kan ikke få dekket utgifter til advokat som et alternativ til veiledning fra slike kontorer. Tilsvarende gjelder for offentlige nemnder, utvalg og råd som har til oppgave å løse juridiske problemer uten bistand fra advokat. Det er presisert at HTU er et slikt tilbud. Som hovedregel er det ikke nødvendig med advokatbistand i saker for HTU, og det anses å foreligge en alternativ dekningsmulighet for de sakene som faller inn under HTUs geografiske virkeområde.

Etter dagens ordning skal søknad om fritt rettsråd i de prioriterte husleiesakene etter § 9-8 behandles ulikt. Som utgangspunkt skal det *ikke* gis fritt rettsråd i saker som er omfattet av HTUs geografiske virkeområde, mens det gis fritt rettsråd i saker som er utenfor HTUs virkeområde. Saker som går for namsmannen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c er ikke påvirket av dette skillet.

Når HTU blir landsdekkende er det behov for å endre første del av rettshjelploven § 11 annet ledd nr. 4 som viser til saker etter husleieloven § 9-8. Ettersom alle disse sakene blir omfattet av HTUs virkeområde, skal det i utgangspunktet ikke innvilges fritt rettsråd i disse sakene. Departementet mener at det er uheldig å ha en lovbestemmelse som positivt lister opp oppsigelsessaker som et prioritert område, når bestemmelsen om lovens subsidiære karakter i § 5 gjør det lite aktuelt å få fritt rettsråd i disse sakene.

Fri sakførsel kan innvilges etter rettshjelploven § 16 annet ledd nr. 3 i de nevnte husleiesakene dersom de bringes inn for domstolen. HTUs virkeområde har ikke betydning for retten til å få fri sakførsel for domstolen.

### 4.3 Departementets vurdering og forslag

Departementet foreslår at **rettshjelploven § 11 annet ledd nr. 4** endres, ved at henvisningen til saker etter husleieloven § 9-8 som prioritert sakstype fjernes. Det som gjenstår i bestemmelsen, er saker etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c.

Det er en absolutt forutsetning for fri rettshjelp at bistanden ikke dekkes av andre ordninger eller kan erstattes på annen måte. Departementet mener at bistanden som gis av HTU er meget god. HTU er et lavterskeltilbud hvor leiere og utleiere kan få løst sine tvister på en rask, rimelig og kompetent måte. Det er en klar forutsetning om at det ikke er nødvendig å bruke advokat i HTU, og de aller fleste parter i HTU er selvprosederende (ca. 95 pst.). HTUs vedtak har virkning som rettskraftig dom dersom det ikke bringes videre til tingretten innen en måned. I 2019 ble 97 pst. av innkomne saker til HTU løst der med endelig virkning. Et stort flertall av husleiesakene som bringes inn for HTU gjelder andre forhold enn oppsigelse.

I tillegg til meklings og tvisteløsning, gir HTU generell informasjon og veiledning til publikum. HTU behandler og svarer på spørsmål om ulike typer husleiesaker, også de som ikke er prioritert i rettshjelploven i dag. På nettsiden til HTU finnes dessuten informasjon om husleieforhold og aktuelle skjema, og HTU kan kontaktes via e-post og telefon.

Departementet mener at bistanden som gis av HTU i dag dekker publikums behov for rettshjelp i oppsigelsessaker. Rettshjelplovens subsidiære karakter medfører da at leietakere ikke kan velge å gå til advokat og få innvilget fritt rettsråd istedenfor å bruke HTU når tilbudet blir landsdekkende.

Det kan fortsatt være behov for fritt rettsråd i noen husleiesaker, men disse kan behandles etter unntaksbestemmelsen i rettshjelploven § 11 tredje ledd.

Departementet foreslår at henvisningen til tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c blir stående i rettshjelploven § 11 annet ledd nr. 4. Det er ingen naturlig



sammenheng mellom denne bestemmelsen og utvidelsen av HTUs virkeområde. Departementet foreslår ingen endringer i retten til fri sakførsel i husleiesaker etter rettshjelploven § 16 annet ledd nr. 3. Dette er saker som behandles av domstolen og som ikke nødvendigvis blir påvirket av at HTU gjøres landsdekkende. En nærmere gjennomgang av disse reglene bør vurderes i en samlet gjennomgang av rettshjelploven på dette feltet. Det er imidlertid være behov for redaksjonelle endringer i § 16, da den viser til § 11 annet ledd nr. 4.

Dersom loven endres, vil det være behov for å oppdatere stykkprisforskriften og eventuelt annet regelverk som viser til de aktuelle bestemmelsene.

## **5 Økonomiske og administrative konsekvenser**

Det anslås at HTU med dagens geografiske virkeområde dekker ca. 47 pst. av leieforhold i Norge. Med utvidelsen av HTUs virkeområde til hele landet, vil alle boligleieforhold dekkes av HTU. Utvidelsen er anslått å føre til økte kostnader på kr 2,3 millioner kroner i 2021, med helårsvirkning på 5,6 millioner kroner fra 2022. Det er bevilget penger til dette i statsbudsjettet for 2021. Det er i tillegg bevilget 2,7 millioner kroner i 2021 for nye digitale systemer. Denne bevilgningen er ettårig.

Utvidelsen av HTU til hele landet vil ha positive konsekvenser i form av økt rettssikkerhet og tilgang til tvisteløsning for partene i boligleieforhold. Videre vil overføring av saker fra forliksrådene til HTU kunne gi forliksrådene noe økt saksbehandlingskapasitet, ettersom de anslagsvis vil behandle om lag 1 800 færre saker årlig som følge av utvidelsen av HTU. Dette tilsvarer en reduksjon i saksmengde på om lag 2 pst. Overføringen kan slik sett bidra til å redusere saksbehandlingstiden og antall restanser i de forliksrådene som i dag behandler husleiesaker. Forslaget antas imidlertid ikke å medføre budsjettmessige innsparinger for forliksrådene.

Departementet antar at forslagene samlet vil medføre at HTU kan drive en mer effektiv saksbehandling. Dette vil komme partene til gode, som kan få saken sin avgjort raskere. For HTU kan effektivisering av saksbehandlingen gi økonomiske besparelser på sikt.

Forslaget om bevisavskjæringsregler vil gjøre at utvalgene ikke behøver å bruke mye tid og ressurser på bevisvurdering, og å «rydde» i bevisoppgaver. Videre vil forslagene om digitalisering kunne være besparende. Tilsvarende vil saksleders mulighet til å avgjøre flere saker alene fristille ressurser. HTU vil i disse sakene ikke behøve å lønne utvalgsmedlemmer, og det antas at saksbehandlingstiden i slike saker vil reduseres noe ved forenklet behandling.

At partene ikke vil måtte signere fysisk, vil antakelig lede til raskere signering enn ved fysisk signatur, eller signatur ved oppmøte på HTUs kontorer. Muligheten til å innhente taushetsbelagt informasjon vil trolig også effektivisere driften, da det antas at dette vil redusere saksbehandlingstiden, og behovet for stevnevitner.

Som en følge av at HTU blir landsdekkende, vil færre få innvilget fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8. I og med at det er mulig å få fritt rettsråd etter unntaksbestemmelsen, og at saker etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd

bokstav c fortsatt vil være prioriterte, forventes det kun en liten reduksjon i utgiftene til rettshjelp.

## 6 Samlet forslag til endringer

### Forslag

#### til lov om endringer i rettshjelploven og husleieloven

##### I

I lov 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp gjøres følgende endringer:

§ 11 annet ledd nr. 4 skal lyde:

4. for leietaker i sak *etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c* når saken gjelder bolig som leietaker bebor.

§ 16 annet ledd nr. 3 skal lyde:

3. saker som nevnt i § 11 annet ledd *nr. 3 og 5, og for leietaker i sak etter husleieloven § 9-8 og tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c* når saken gjelder bolig som leietaker bebor,

##### II

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler skal § 12-5 lyde:

§ 12-5 *Husleietvistutvalget*

*Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som behandler tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie. Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig. Departementet kan fastsette regler om saklig myndighetsområde, oppnevning, sammensetning, organisering, saksbehandling, vedtak, tvangskraft, sakskostnader, gebyr, gjenåpning, forholdet til voldgiftsklausuler, bransjenemnder og de alminnelige domstolene og andre forhold av betydning for tvisteløsningen.*

*Tvister om leie av bolig må behandles av Husleietvistutvalget før de kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig.*

*Innbringelse av sak for husleietvistutvalg skal likestilles med søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-11 første ledd annet punktum. Husleietvistutvalget kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter husleieloven og forskrift om Husleietvistutvalget.*

### III

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.

## Forslag

### til forskrift om endringer i forskrift om Husleietvistutvalget

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet [dato] med hjemmel i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler § 12-5.

### I

I forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget gjøres følgende endringer:

§ 3 skal lyde:

§ 3 *Geografisk virkeområde*

Husleietvistutvalget behandler tvister om leie av bolig som ligger *i Norge*.

§ 4 sjette ledd skal lyde:

(6) Saksleder kan treffe vedtak alene *når:*

*a. den innklagede har unnlatt å gi tilsvaer,*

*b. den innklagede har avgitt tilsvaer, men saken kun gjelder skyldig leie, eller*

*c. den innklagede i tilsvaer uttrykkelig har erkjent kravet.*

Saker om oppsigelse, heving og gjengs leie skal alltid behandles av fullt utvalg.

§ 5 skal lyde:

§ 5 *Forkynning og signatur mv.*

(1) Husleietvistutvalgets dokumenter *skal forkynnes* i vanlig brev vedlagt mottakskvittering for utfylling og retur, *eller på slik måte som angitt i domstolloven § 163*

*a.* Blir mottakskvittering ikke returnert, skal dokumentet likevel regnes som forkynt dersom det er sannsynliggjort at adressaten har mottatt dokumentet, for eksempel ved bekreftelse på telefon, e-post eller lignende, og det ikke er grunn til å tvile på at vedkommende er rett person.

(2) For øvrig gjelder reglene i domstolloven kapittel 9 om forkynnelser, meddelelser og elektronisk kommunikasjon så langt de passer.

§ 6 første ledd skal lyde:

(1) En klage til Husleietvistutvalget kan framsettes skriftlig, muntlig *eller via elektronisk klageskjema på Husleietvistutvalgets nettside*. En muntlig klage skal settes opp skriftlig av Husleietvistutvalget. *Klagen skal signeres. Ved klage som fremsettes via Husleietvistutvalgets elektroniske klageskjema regnes sikker identifisering ved innlogging i ID-porten som signatur.*

§ 8 første ledd skal lyde:

(1) 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. *Tvisteloven § 21-8 om begrensning av bevisførsel gjelder tilsvarende så langt den passer.* Husleietvistutvalget kan gi veiledning som bidrar til at tvisten får en riktig avgjørelse ut fra de faktiske forhold og de aktuelle reglene. Veiledningen må gis på en måte som ikke svekker tilliten til at Husleietvistutvalget er upartisk.

§ 13 nytt tredje ledd skal lyde:

(3) *Vedtak er bindende for utvalget når det er truffet. Vedtak er truffet når alle utvalgsmedlemmene har undertegnet det. I saker som avgjøres av saksleder alene, er vedtak truffet når saksleder har undertegnet.*

Nåværende tredje ledd blir fjerde ledd osv.

§ 18 fjerde ledd skal lyde:

(4) Blir saken ikke forlikt, fastsetter Husleietvistutvalget hvem som skal bære sakskostnadene, herunder saksbehandlingsgebyret. *Ansvar for å bære saksbehandlingsgebyret fordeles etter prinsippene i tvisteloven § 20-2, § 20-3 og § 20-4.* En part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram. Eventuelle advokatutgifter anses i hovedsak bare som strengt nødvendige kostnader *dersom begge partene har vært bistått av advokat*, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene. *Advokatutgifter kan uansett bare erstattes med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, likevel alltid inntil kr 2 500 og aldri mer enn kr 50 000 eks. mva.*

§ 19 annet ledd skal lyde:

*(2) Husleieutvalgets avgjørelser av prinsipiell betydning skal offentliggjøres i anonymisert form.*

§ 19 tredje ledd oppheves.

Ny § 20 skal lyde:

*§ 20 Innsynsrett*

*(1) For partenes og allmennhetens rett til innsyn i Husleietvistutvalgets saksdokumenter gjelder reglene i tvisteloven §§ 14-1 til 14-5 så langt de passer.*

*(2) Et avslag på krav om innsyn skal være skriftlig, opplyse om hvilken bestemmelse som ligger til grunn for avslaget, med eventuelle ledd, bokstaver og nummer, og opplyse om retten til å klage og klagefristen. Departementet er klageinstans. Ved behandling av klage gjelder reglene i forvaltningsloven kapittel VI.*

Innholdet i nåværende § 20 bli ny § 21.

## II

1. Forskriften trer i kraft 1. september 2021.
2. Tvister om leie av bolig som bringes inn for forliksrådet før 1. september 2021, skal ferdigbehandles i det aktuelle forliksrådet.