



Barne-, likestillings- og
inkluderingsdepartementet
Forbrukeravdelingen
Postboks 8036 Dep.
0030 OSLO

641.04
7.2.2012
201104535-011

Oslo, 06.02.2012

Deres ref: 201104535-/UBEFJS

Vår ref.: 2012/00002 - 7

Europakommisjonens forslag til regelverk for utenomrettslig løsning av forbrukertvister - høringsuttalelse fra Husleietvistutvalet

Det vises til brev av 05.12.2011.

Avgrensning

HTUs høringsuttalelse gjelder bare direktivforslaget om alternativ tvisteløsning, ikke forordningsforslaget om online system for tvisteløsning.

I det følgende benytter vi betegnelsen i den danske oversettelsen; ATB om det utenrettslige tvisteløsningstilbudet.

Generelt

Vi legger til grunn at direktivforslaget innebærer etablering av et heldekkende utenrettslig tvisteløsningstilbud for forbrukertvister. På områder der det allerede er etablert nasjonale tvisteløsningstilbud, skal disse kunne videreføres såfremt de tilfredsstillende nærmer seg bestemte kvalitetskrav. På områder der det ikke er opprettet tilbud, skal disse dekket enten ved å utvide eksisterende tilbud eller ved å etablere nye, f.eks. i form av en "restnemnd".

Vår erfaring er at det utenrettslige tvisteløsningstilbudet blir svært godt mottatt. De ulike nemndene og utvalgene har gjennomgående en betydelig spisskompetanse på sitt område, og nemndsbehandling vil som regel være langt rimeligere for partene enn ordinær domstolsbehandling. Det vises til forarbeidene til den nye tvisteloven (NOU 2001:32 "Rett på sak", der det sies: "Omkostningsnivået i sivile saker er høyt. Det har nådd et nivå som gjør at mange mennesker må avstå fra å ivareta sine rettigheter for domstolene".

Vi er derfor positive til at det utenrettslige tvisteløsningstilbudet utvides.

Foreslåtte forpliktelser for tvisteløsningsorganene

HTU kan ikke se at vi for egen del vil få problemer med å oppfylle de forpliktelsene som foreslås. Dette gjelder også tidsfristen for behandling av saker. (Artikkel 8d).



HTU prioriterer mekling, og mekling blir i de aller fleste sakene gjennomført innen 90 dager. I 2011 ble 76% av de meklede sakene avsluttet med forlik som ble undertegnet av partene. HTU har domsmyndighet på sitt område. Saker som ikke blir forlikt, blir avgjort av utvalget. De må bringes inn for de ordinære domstolene hvis avgjørelsen skal overprøves. Avgjørelsene tar i gjennomsnitt lenger tid enn 90 dager, men vi legger til grunn at dette er saker hvor fristen ofte vil kunne forlenges fordi tvistens kompleksitet tilsier det. I slike saker vil det ofte ha vært prosessveksling mellom partene, samt gjennomført en mekling som ikke førte til forlik.

Nærmere om behandlingsfristen

Under høringsmøtet 24.01.2012 forsto vi at flere nemnder vil få problemer med å overholde behandlingsfristen. Årsaken til dette syntes i stor grad å være at disse nemndene – på samme måte som HTU - foretar en mer kvalifisert behandling enn det direktivet legger opp til, og med full kontradiksjon.

Vi vil foreslå at det foretas en nærmere presisering av fristen for å sikre at de nemndene som har det mest kvalifisert tvisteløsningstilbudet, skal kunne opprettholde dette.

Sakshandlingstiden kan måles på ulike vis. Den ytre saksbehandlingstid har som startpunkt det tidspunkt ATB-instansen mottar klagen og som sluttidspunkt det tidspunkt de avgjørelsen er tatt og er meddelt partene. Hvis avgjørelsene også skal ha rettskraft og tvangskraft er det et tilleggsvilkår at avgjørelsen må være forkynt for begge parter på lovlig måte og at en eventuell frist for å anke/klage eller bringe saken inn for de ordinære domstoler, er utløpt. Først da vil saksbehandlingen ha nådd sitt sluttidspunkt.

Mellom disse start- og sluttidspunktene er det nødvendig med bidrag både fra klager, fra innklagede og fra ATB-instansen. Den ytre saksbehandlingstid er tiden mellom start og sluttidspunktet. Den indre saksbehandlingstiden er den ATB-organet selv råder over. Den indre saksbehandlingstiden starter når innklagede har svart på klagen (inngitt tilsvare) eventuelt når innklagedes frist for å gi tilsvare er gått ut.

Først fra dette tidspunkt kan ATB-instansen behandle klagens materielle innhold. Den indre saksbehandlingstidens sluttidspunkt vil være avgjørelsens dato, eventuelt tillagt 3 dager til å sende avgjørelsen til partene.

Om avgjørelsen i det hele tatt kommer frem til partene, enten fordi de har flyttet eller stevnevitnet ikke får tak i dem, ligger utenfor det ATB-instansen kan influere på og dermed bør måles på.

Et mål om 90 dagers saksbehandlingstid bør etter vår oppfatning relateres til en slik indre saksbehandlingstid. Skal dette målet kunne nås, bør ATB-instansene være berettiget til å avgrense sakene til f eks to innlegg fra begge parter og med rett til å sette preklusive frister.

Prinsippet om frivillighet.

Direktivet bygger på at ATB skal være et frivillig tilbud til forbrukere og næringsdrivende.

- Prinsippet om frivillighet innebærer for det første at en forbruker eller en næringsdrivende alltid kan velge å avvise deltakelse i ATB og heller forlange at tvisten skal bringes inn for de ordinære domstoler.



Vi legger til grunn at den enkelte stat fortsatt skal kunne fastsette at det er obligatorisk å bringe saken inn for en ATB-instans før de kan ta den videre til de ordinære domstolene, jf pkt 23 i direktivet . Dette er f.eks. tilfelle med Husleietvistutvalget. I de deler av landet som inngår i HTUs geografiske virkeområde, må partene bringe husleietvisten inn for HTU før de eventuelt bringer den videre til det ordinære domstolsapparatet.

Det å bringe saker inn for de ordinære domstoler vil for mange forbrukere representere en så høy barriere at de i virkelighet blir fratatt sine krav etter kjøpslover m.v. hvis den næringsdrivende står helt fritt til å avvise deltakelse i ATB.

- Prinsippet om frivillighet innebærer for det andre at når er sak er avgjort av en ATB-instans så står partene helt fritt til hvordan man forholder seg til avgjørelsen. Også her legger vi til grunn av den enkelte stat kan bestemme at avgjørelsene er bindende, jf pkt 23 i direktivet.

I de tilfellene saken er avgjort på bakgrunn av rettsregler, mener vi prinsipielt at partene enten må forholde seg til avgjørelsen, eller bringe den inn for de ordinære domstoler. Man bør ikke bare kunne overse den. Mer om dette nedenfor under rettskraft. For øvrig vises til pkt 7 og 8 i departementets brev av 16.03.2011 til Europakommisjonen (Consultation paper on alternative dispute resolution).

Hvilke regler skal legges til grunn for avgjørelsene - gjeldende rett eller annet?

Av forslaget fremgår at ATB-instansene på sine nettsider må angi den type regler, ATB-instansen kan legge til grunn for tvistebileggelse (f. eks rettsregler, rimelighetshensyn eller atferdskodekser). (Artikkel 7 1.g).

Vi noterte at det under høringsmøtet var stor skepsis til at tvisteløsningsnemndene skulle avgjøre sakene på annet grunnlag enn rettsregler. Vi tror at dersom de utenrettslige tvisteløsningsnemnder skal få den tilsiktede og nødvendige betydning, så bør avgjørelser bygge på gjeldende rett.

Siktemålene med ATB-instansene skal være å komme frem til raskere og rimeligere resultater enn domstolsbehandling, ikke å komme frem til andre resultater. Dette gjelder i alle tilfelle hvor nemnda tar en avgjørelse i saken. I de tilfeller man finner frem til forlik gjennom megling, vil man som følge av disposisjonsprinsippet (at partene råder over sin egen sak), kunne komme frem til andre løsninger enn de loven anviser. Det er i så fall uproblematisk.

Rettsvirkninger av ATB-prosedyrene.

Det fremgår av forslaget artikkel 7 - 1. k) at man for ATB-prosedyrene bør angi rettsvirkningen av dens resultater.

Det fremgår av det vi tidligere har sagt at vi mener at nemndenes avgjørelser bør få både rettskraft og tvangskraft, hvis de ikke bringes inn for domstolene. Dette er i samsvar med forslaget i NOU 2010:11 om at det bør innføres en hjemmel for retts- og tvangskraft for avgjørelser fra nemnder som er offentlig godkjent.

I rettskraften ligger at man må forholde seg til en avgjørelse i en ATB-instans. Når saken er brakt inn for og avgjort av en ATB-instans, må partene enten akseptere den i form av etterlevelse, eller - hvis man er uenig i avgjørelsen, bringe tvisten inn for de ordinære domstolene, enten gjennom stevning eller anke. Man bør ikke bare kunne overse



avgjørelsen. Hvis avgjørelse ikke bringes inn for domstolene innen en angitt frist bør den få rettskraft, og når den er rettskraftig må den ha tvangskraft. Hvis avgjørelsen i ATB-instanser hverken får rettskraft eller tvangskraft, vil det gjøre det mindre interessant for partene å bruke tid og ressurser på å bringe saker inn for ATB-instanser.

Spørsmålet om utvidelse av det utenrettslige tvisteløsningstilbudet på boligområdet

1) Tvister vedr leie av bolig

HTU behandler saker vedr tvister om utleie av bolig i fem fylker; Oslo, Akershus, Hordaland, Sør-Trøndelag og Nord-Trøndelag. Litt under halvparten av utleieboligene i Norge finnes i disse fem fylkene, og det er beregnet at litt over halvparten av tvistene vedr leie av bolig oppstår i disse fylkene hvor man finner de områdene som har det sterkeste presset på bolig- og utleiemarkedet.

I dag finnes altså ikke noe utenrettslig tvisteløsningstilbud for tvister om leie av bolig i de fylkene som i dag ikke dekkes av HTU. Hvis direktivet vedtas, er det naturlig med en tilpassing av HTUs myndighetsområde, slik at klagesaker fra resten av landet vil bli behandlet av HTU.

Det må da blant annet tas standpunkt til om tvisteløsningstilbudet i det utvidede området skal være frivillig. Som det fremgår av våre uttalelser over, mener vi den beste løsningen vil være at ordningen gjøres obligatorisk og at partene blir bundet av en avgjørelse, hvis ikke saken bringes inn for de ordinære domstolene. Men HTU vil selvsagt også kunne håndtere en løsning med frivillighet i tråd med direktivutkastet.

- særlig om tvister mellom to forbrukere

Forslaget til direktiv gjelder forbrukertvister, men slik at også den næringsdrivende kan bringe inn en sak. Forslaget gjelder imidlertid ikke tvister mellom to forbrukere.

Forbrukertvistutvalget kan både behandle tvister der forbruker er kjøper og tvister der forbruker er privat selger av varen. I mandatet for NOU 2010:11 "Nemndsbehandling av forbrukertvister", ble utvalget særskilt bedt om å vurdere om saker der begge parter er forbrukere fortsatt bør omfattes av det offentligrettslige tvisteløsningstilbudet, eventuelt foreslå hvordan slike saker alternativt kan ivaretas. Så vidt vi forstår foreslår ikke utvalget noen endringer i dagens praksis.

På samme måte som Forbrukertvistutvalget, behandler HTU tvister mellom forbrukere. I forhold til andre europeiske land er det et særtrekk ved det norske leiemarkedet at det er en stor andel private utleiery. (Utleie av sokkelleiligheter mv). Vi mener det vil være hensiktsmessig at tvisteløsningstilbudet i et utvidet område også omfatter tvister mellom forbrukere.

2) Tvister vedr fast eiendom

Det foreligger ikke noe utenrettslig tvisteløsningstilbud vedr kjøp av fast eiendom etter avhendingslova. Når det gjelder bustadoppføringslova – som regulerer kjøp og salg av nyoppførte boliger – kan disse behandles av Boligtvistnemnda såfremt selger er medlem av Boligprodusentenes forening.



I NOU 2010:11 "Nemndsbehandling av forbrukertvister" fremholdes at tvister om fast eiendom kan være egnet for nemndsbehandling, og det foreslås at det opprettes et utenrettslig tvisteløsningsalternativ for denne kategorien tvister. Det foreslås at Forbrukertvistutvalget får utvidet sitt myndighetsområde til å behandle disse sakene, men slik at utvalget ikke kan avgjøre saker der det finnes en godkjent nemnd som kan behandle tvisten.

I HTUs høringsuttalelse til NOU 2010:11 påpekte vi at utvalget ikke hadde vurdert om det utenrettslige tvisteløsningstilbudet etter de to lovene i stedet kunne vært lagt til HTU, som har et relativt nært beslektet saksfelt. (Mangelsvurderinger mv). Vi antok imidlertid at det kunne være mer hensiktsmessig å legge disse sakene til Forbrukertvistutvalget.

I NOU 2011:15 "Rom for alle en sosial boligpolitikk for framtiden" foreslås en utvidelse av HTU til andre deler av landet for å bidra til et bedre fungerende leiemarked. Ulike modeller for utvidelse av HTU vil bli vurdert på bakgrunn av NOU'en. I denne forbindelse bør kanskje ikke bare geografisk utvidelse, men også en saklig utvidelse av HTUs myndighetsområde til å omfatte andre tvister vedr fast eiendom, vurderes.

Dersom Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet i det videre arbeid med saken ønsker en dialog med HTU, vil vi selvfølgelig stå til disposisjon for dette.

Med hilsen
Husleietvistutvalget

Stein Stavrum
direktør

Vedlegg