

Høringsnotat

**Forslag til endringer i
forskrift om Husleietvistutvalget
(effektivisering av saksbehandling mv.)**

Dato: 11. juli 2023

1	Innledning.....	3
2	Bakgrunn	3
3	Saker som kan avgjøres av saksleder alene	4
3.1	Gjeldende rett.....	4
3.2	Behov for endring	4
3.3	Departementets vurdering og forslag.....	5
3.3.1	Innledning.....	5
3.3.2	Innføring av verdigrense	5
3.3.3	Saker om oppsigelse, heving og gjengs leie.....	7
4	Partsmøter i oppsigelsessaker	8
4.1	Gjeldende rett.....	8
4.2	Behov for endring	8
4.3	Departementets vurderinger og forslag.....	9
5	Mulighet til å gjenåpne saker ved administrative feil mv.	9
5.1	Gjeldende rett.....	9
5.2	Behov for endring	10
5.3	Departementets vurderinger og forslag.....	10
6	Økonomiske og administrative konsekvenser	10
7	Forslag til endringer.....	12

1 Innledning

Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD) foreslår i dette høringsnotatet endringer i forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget (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 både leiere og utleiere kan få løst sine tvister på en rask, rimelig og kompetent måte. HTU ble landsdekkende 1. september 2021, og er førsteinstans for tvister om boligleie. HTU kan både mekle og avgjøre tvister. HTU gir også generell informasjon og veiledning til utleiere og leiere.

HTU er opprettet med hjemmel i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) § 12-5. Bestemmelser om HTUs organisering, oppnevning og sammensetning av partsutvalg, saksbehandling mv. er regulert i HTU-forskriften.

I dette høringsnotatet foreslår departementet endringer i saksbehandlingsreglene i HTU. Formålet med endringene er å legge til rette for en enklere og mer effektiv behandling av saker i HTU, slik at HTU fortsatt kan være et lavterskeltilbud med kort saksbehandlingstid.

2 Bakgrunn

Etter utvidelsen av HTUs virkeområde til hele landet har HTU hatt en markant økning av antall innkomne saker. Mens HTU i 2020 (siste hele år før utvidelsen) mottok 1783 saker, var saksinngangen i 2022 på 3169 saker. Dette tilsvarer en økning på ca. 78 prosent. For 2023 ligger det an til en ytterligere økning i antall innkomne saker, estimert til rundt 3800 saker, mens det anslås en saksinngang på 4 100 saker i året fra og med 2024.

Det er ikke bare utvidelsen av HTUs virkeområde som har ført til høyere saksinngang. Leiemarkedet har det siste året fått mye oppmerksomhet, blant annet på grunn av at etterspørselen overstiger tilbudet, og at leieprisene har økt markant. Det har også vært fokus på at mange leieobjekter ikke har god kvalitet og at mange leietakere derfor har utilfredsstillende boforhold. Selv om økningen i antall saker hovedsakelig kommer av utvidelsen av HTUs virkeområde, har økningen også sammenheng med disse forholdene. I 2022 var det blant annet en økning på 8,1 prosent i antall innkomne saker i Oslo i sammenlignet med 2021, og antall tvister sett i forhold til antall leieforhold ligger der vesentlig over landsgjennomsnittet.

Sammenlignet med 2021 har antall behandlede saker økt med om lag 55 prosent, mens antall effektive årsverk har økt med 2,34 prosent. Samtidig har HTU så langt klart å holde saksbehandlingstiden på nivå med 2021. En avgjørende faktor for dette er overgangen til en mer digital saksbehandling, hvor både klager kommer inn og fordeles uavhengig av hvor i landet saksleder har kontorsted, og at parts- og utvalgsmøter avholdes digitalt.

Den økende saksinngangen innebærer imidlertid at det blir stadig mer krevende å holde saksbehandlingstiden nede. For at HTU fortsatt skal kunne være et lavterskeltilbud med rask saksbehandling, mener departementet at det er behov for å se på hvordan HTU kan behandle sakene mer effektivt enn i dag. HTU bruker mye ressurser på å behandle saker i

fullt utvalg. Partsutvalget i HTU består i dag av 40 utvalgsmedlemmer, hvorav halvparten er oppnevnt etter forslag fra organisasjoner henholdsvis leiersiden og utleiersiden. Utvalgsmedlemmene oppnevnes for en periode på tre år av gangen. I den enkelte sak settes utvalget med ett medlem fra hver side i tillegg til nøytral saksleder.

HTU-forskriftens bestemmelser skiller i liten grad på tvistesum og/eller kompleksitet med tanke på om saken må behandles i fullt utvalg eller ikke. Etter departementets vurdering er det behov for å skille tydeligere på dette, slik at det kun er de mer prinsipielle sakene eller saker av stor verdi som behandles i fullt utvalg. En slik endring vil kunne legge til rette for en mer effektiv saksbehandling, samtidig som rettssikkerheten ivaretas.

3 Saker som kan avgjøres av saksleder alene

3.1 Gjeldende rett

HTU ble opprinnelig opprettet som en treårig prøveordning bare i Oslo kommune i 2000, jf. [midlertidig forskrift om husleietvistutvalg, Oslo \(FOR-2000-09-28-1020\)](#). Som begrunnelse for opprettelsen av et husleietvistutvalg fremheves i forarbeidene;

Husleietvistene er ofte små, tidkrevende og kostnadskrevende saker å føre for domstolsapparatet. I tillegg kommer lang ventetid for å få sakene opp for domstolene. Flertallet fremmer derfor forslag om at det opprettes et husleietvistutvalg i Oslo som en prøveordning. Husleietvistutvalget bør bestå av representanter fra leier og utleiersiden ledet av en nøytral formann med dommerkompetanse.

(Innst. O. Nr. 43 (1998-99) pkt. 13.2)

I starten skulle alle saker behandles i fullt utvalg, jf. også den midlertidige forskriften § 3 annet ledd første punktum. Hovedregelen er fortsatt at i saker som avgjøres med vedtak, består HTU av en nøytral saksleder og ett utvalgsmedlem fra henholdsvis leiersiden og utleiersiden, jf. HTU-forskriften § 4 fjerde ledd. Saksleder er ansatt jurist i HTU og med særlig kompetanse innenfor husleierett. Ettersom HTUs virkeområde gradvis har blitt utvidet og sakstilfanget større, har saksleder fått mulighet til å avgjøre noen saker alene.

I 2016 ble § 4 sjette ledd endret, slik at saksleder alene kan fatte vedtak i saker hvor innklagede ikke har avgitt tilsvarende. I 2021 ble adgangen for saksleder til å avgjøre saker ytterligere utvidet til også å omfatte saker der den innklagede i tilsvarende uttrykkelig har erkjent kravet. Saker om oppsigelse, heving og gjengs leie skal alltid behandles av fullt utvalg – også når det ikke er innkommet tilsvarende.

3.2 Behov for endring

Saksleders mulighet til å alene å treffe vedtak har redusert HTUs saksbehandlingstid for disse sakstypene. Det er imidlertid fortsatt svært mange saker som behandles av fullt utvalg. I 2022 ble 71,2 prosent av sakene (2073 saker) avgjort ved at det ble truffet realitetsvedtak. Av disse ble rundt 60 prosent behandlet av utvalget, tilsvarende ca. 1250 saker.

Kort saksbehandlingstid er sentralt for HTUs virksomhet og en av grunnpilarene for opprettelsen av HTU. Husleietvistene omhandler ofte en av partenes bolig, og det er særlig viktig med en rask avgjørelse når det er uenighet i leieforholdet. Om en sak kan behandles av saksleder alene, eller må behandles av utvalget, har betydning for saksbehandlingstiden. Etter departementets vurdering er det derfor behov for å legge til rette for en mest mulig effektiv behandling av saker, samtidig som partenes rettssikkerhet ivaretas. Det er i dag ikke noe skille på kompleksitet, tvistesum eller omfang av sakene med hensyn til om de må behandles av fullt utvalg. Departementet mener det er behov for å endre dette, slik at saksleder mulighet til å fatte vedtak alene utvides. Etter departementets vurdering kan dette gjøres ved innføring av verdigrense for behandling av saker i utvalg, tilsvarende systemet for behandling av saker i forliksrådet og etter småkravsprosess.

3.3 Departementets vurdering og forslag

3.3.1 Innledning

For å sikre at HTU fortsatt kan være et lavterskeltilbud og behandle sakene raskt, mener departementet det er nødvendig å endre skillet for når saker skal behandles i fullt utvalg. Departementet mener dette bør forbeholdes saker av særlig viktighet og/eller hvor tvistesummen er over en viss grense. Departementet har vurdert ulike alternativer for å skille på saker som skal behandles i fullt utvalg. Et alternativ er å skille på type sak, mens et annet alternativ er å skille på hvilken verdi tvistegjenstanden har. Verken sakstype eller hvilken verdi tvisten har er avgjørende for hvor kompleks en sak er, men betydningen av saken for partene vil i praksis være større jo høyere verdi saken har. Å skille på behandlingsmåten av en sak i henhold til verdi er også i henhold til tvistelovens system, se punkt 3.3.2. Departementet har i den forbindelse også vurdert om det bør innføres en nedre verdigrense for hvilke saker HTU tar til behandling, slik at saker med lav tvistesum kan siles ut.¹ Departementet mener imidlertid at dette ikke er aktuelt for HTU.

Departementet foreslår på denne bakgrunn en endring i HTU-forskriften **§ 4 sjette ledd**, som innebærer at det innføres en verdigrense for hvilke saker som må behandles i fullt utvalg (se forslag til ny bokstav c). Departementet foreslår at saker om oppsigelse, heving og gjengs leie fortsatt alltid skal behandles av fullt utvalg, jf. § 4 sjette ledd siste setning.

3.3.2 Innføring av verdigrense

Etter tvisteloven § 6-2 er det krav om obligatorisk forliksrådsbehandling av saker der tvistesummen er under 200 000 kroner. Videre følger det av tvisteloven § 10-1 at saker hvor tvistesummen er under 250 000 kroner skal behandles etter reglene om småkravsprosess.

Som begrunnelse for at saker skal gå etter reglene om småkravsprosess, fremheves blant annet i forarbeidene:

¹ Se til sammenligning [høring](#) med forslag til endring i forbrukerklageforskriften. I pkt. 3.2 vises også til andre klageneemnder som har innført verdigranser for å ta saker til behandling.

«Departementet mener det er behov for at mange saker om små beløp blir behandlet på en betydelig enklere måte enn det som er hensiktsmessig for de fleste andre saker. Departementet mener at det bør utformes egne regler for en slik forenklet prosess.»

Ot.prp. nr. 51 (2004-2005) pkt. 15.5.1

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 å gjelde saker hvor tvistesummen er under et visst beløp. Det er et praktikabelt og kjent system, og departementet mener det er hensiktsmessig med en tilsvarende ordning for å skille hvilke saker som skal behandles av utvalget i HTU. Departementet mener at rettssikkerheten fortsatt vil ivaretas på en god måte i slike saker, da saksleder i HTU er jurist med særlig kompetanse innenfor husleierett, og oppfyller de formelle kravene til å være tingrettsdommer etter domstoloven §§ 53 til 55. Etter departementets vurdering er det derfor ikke grunner som tilsier at ikke saksleders kompetanse til å avgjøre saker alene kan utvides. Tvert imot vil dette være mer i tråd med den alminnelige behandlingen i domstolene. Departementet bemerker videre at saksbehandlingstiden er en viktig side av rettssikkerheten for partene, da rask saksbehandlingstid er vesentlig for at tvisteløsningen i HTU skal ha en reell verdi for partene.

Departementet har vurdert ulike alternativer for hvilket beløp som skal settes som grense. De fleste saker i HTU dreier seg om relativt lave beløp. Departementet foreslår derfor å sette verdigrensen noe lavere enn grensene etter tvisteloven. For å oppfylle formålet om en mer effektiv saksbehandling, må likevel grensen settes til et nivå som gjør at det reelt sett er mange færre saker som må behandles i utvalg enn i dag. Departementet foreslår på denne bakgrunn å sette grensen til 150 000 kroner. Det betyr at i alle saker hvor tvistesummen er lavere enn 150 000 kroner, så *kan* saken behandles av saksleder alene. Er tvistesummen høyere, og det er inngitt tilsvaret i saken og innklagede ikke har erkjent kravet, så må saken behandles med utvalgsmedlemmer.

De fleste sakene i HTU gjelder krav om erstatning og skyldig leie. De aller fleste av disse sakene gjelder krav under 150 000 kroner. Innføring av verdigrense på 150 000 kroner vil derfor innebære at hovedregelen for disse sakene er at de kan behandles av saksleder alene. Selv om dette i praksis vil være en relativt stor endring med hensyn til hvordan sakene behandles i HTU, mener departementet at hensynet til rask saksbehandlingstid veier tyngre enn hensynet til at et stort antall saker fortsatt skal behandles i fullt utvalg.

Departementet bemerker for øvrig at § 4 sjette ledd er formulert som en «kan»-regel. En del saker med formuesverdi under 150 000 kroner kan reise spørsmål hvor en rettsavklaring vil ha betydning utenfor den aktuelle sak eller for øvrig være av en karakter som gjør at behandling i fullt utvalg kan være hensiktsmessig, for eksempel fordi den er særlig kompleks. Saksleder kan i slike tilfeller bestemme at saken skal behandles i fullt utvalg selv om den har en lavere tvistesum enn den foreslåtte grensen.

Departementet ber særlig om høringsinstansenes syn på den foreslåtte verdigrensen.

Når det gjelder fastsettelse av tvistesummen foreslår departementet at reglene i tvisteloven kapittel 17 om verdifastsetting skal gjelde tilsvarende så langt de passer.

3.3.3 Saker om oppsigelse, heving og gjengs leie

Departementet har vurdert om også den absolutte regelen om at saker om oppsigelse, heving og gjengs leie alltid skal behandles av fullt utvalg, bør oppheves. Det ville i så fall innebære at også disse sakstypene kan behandles av saksleder alene hvis de omfattes av et av alternativene i sjettede bokstav a til c.

Departementet mener at rettssikkerheten til partene vil ivaretas selv om sakene ikke behandles i fullt utvalg, jf. også til sammenligning at de fleste saker behandles av én dommer i tingretten. Departementet er likevel kommet til at denne regelen bør bestå. Saker om oppsigelse og heving av særlig stor betydning for partene, og vil som hovedregel anses å gjelde ideelle interesser (ikke formuesverdier), jf. tvisteloven § 17-1 tredje ledd.

Departementet viser her til Høyesteretts ankeutvalg kjennelse i Rt. 2013 side 472, som gjaldt en sak om oppsigelse i boligleieforhold. Ankeutvalget la avgjørende vekt på leietakers beskyttelsesbehov utover rene økonomiske interesser i husleieloven, og kom til at saken gjaldt ideelle interesser:

A er oppsagt fra husleieleieforholdet. Hun bestrider gyldigheten av oppsigelsen. Etter lovgivningen har leietaker en vidtgående beskyttelse i husleieforhold – nettopp begrunnet i beskyttelsesbehov som går ut over de rene økonomiske interesser i leieforholdet. Denne særlige lovgiverbeskyttelsen av leietaker i husleieforhold tilsier at tvister om huseiers oppsigelse av slike leiekontrakter faller utenfor tvisteloven § 29-13 første ledd. De ikke-økonomiske sidene ved leieforholdet må i denne sammenheng være avgjørende. Skal det gjøres unntak fra dette utgangspunktet, må det foreligge helt særlige forhold som tilsier at det i det konkrete tilfellet ikke er knyttet vesentlige ideelle interesser til leieforholdet. Det er ikke situasjonen i nærværende sak – iallfall var det ikke situasjonen da anken ble inngitt.

I denne saken innebar det at det ikke var grunnlag for å nekte anken fremmet på grunn av at tvistesummen var under terskelverdien som da var på 125 000 kroner (nå er grensen på 250 000 kroner), jf. tvisteloven § 29-13, jf. § 17-1.

I Sunnmøre tingretts kjennelse og dom 18. oktober 2018 (TSUMO-2018-106060) kom retten, under henvisning til Høyesteretts avgjørelse i Rt. 2013 s. 472, til at leietakers uakseptable atferd medførte at saken gjaldt ideelle interesser for utleier. Tingretten uttalte blant annet:

Etter rettens syn følger det av Høyesteretts avgjørelse at tvist om utleiers oppsigelse av husleieavtale som utgangspunkt skal anses å gjelde ideelle interesser.

Retten legger til grunn at grensdragningen mellom formuesverdier og ideelle interesser er den samme i saker som behandles i tingretten etter reglene i tvistelovens § 10-1 jf. § 17-1, som grensdragningen for lagmannsrettens ankesiling i medhold av § 29-13 første ledd første punktum.

For leietaker vil utleiers oppsigelse som regel være av stor velferdsmessig betydning fordi oppsigelsen kan medføre at leietaker mister sitt hjem. Dette var tilfellet for leietaker i nærværende sak.

Nærværende sak er etter rettens syn også av klar velferdsmessig betydning for utleier og hans familie på grunn av leietakers underlige, påtrengende og ofte sjikanerende atferd i oppsigelsestiden, retten viser til bevisvurderingen under spørsmålet om sakskostnader nedenfor.

På bakgrunn av Rt-2013-472 og den klare velferdsmessige betydningen saken har hatt for A finner retten at saken for saksøker gjelder ideelle interesser, jf. § 17-1 tredje ledd. At A også har fremmet et krav på betaling av leie på 6 500 kroner endrer ikke rettens vurdering.

Under henvisning til vurderingene i de nevnte avgjørelsene, legger departementet til grunn at det samme utgangspunktet vil gjelde saker om *heving*.

For sakene om *gjengs leie* vil tvistesummen sjelden vil være mer enn 150 000 kroner. Departementet mener imidlertid at også disse sakene er av en slik karakter at de egner seg for utvalgsbehandling. Saker om fastsettelse av gjengs leie har flere likhetstrekk med skjønnsprosess enn ordinær tvistesaksbehandling, og legitimiteten til vurderingene vil antakelig være høyere om de fortsatt behandles i fullt utvalg.

På denne bakgrunn foreslår departementet å beholde bestemmelsen om at saker om oppsigelse, heving og gjengs leie alltid skal behandles av fullt utvalg.

4 Partsmøter i oppsigelsessaker

4.1 Gjeldende rett

Saksbehandlingen og bevisførselen i saker som behandles av HTU er i utgangspunktet skriftlig. Sakslederen skal sørge for at det er innhentet tilstrekkelige opplysninger før behandlingen av saken finner sted. Sakslederen i den enkelte sak kan beslutte at det skal avholdes møte og det kan også foretas muntlig bevisførsel og gjennomføres befarings. HTU har lagt listen høyt for når saker skal undergis muntlig behandling, og det er rent unntaksvis at dette vil være aktuelt. Bakgrunnen for den restriktive praksisen er behovet for at HTU skal gi et tilbud som er likt uavhengig av hvor partene bor i landet.

Fra utgangspunktet om at sakene er undergitt skriftlig saksforberedelse har forskriften ett unntak, jf. HTU-forskriften § 12 fjerde ledd annet punktum. Bestemmelsen fastsetter at partene alltid skal ha rett til å uttale seg muntlig i et felles møte. I praksis gjennomføres disse møtene nå digitalt. Møtene omtales internt i HTU som partsmøter. I partsmøtene deltar saksleder og de to utvalgsmedlemmene som skal delta når vedtak i saken skal fattes.

4.2 Behov for endring

I løpet av 2022 mottok Husleietvistutvalget i alt 162 saker om oppsigelse. Flere tiltak har vært nødvendig å sette inn for å håndtere disse sakene på en tilstrekkelig god måte. Det viktigste tiltaket HTU har benyttet er å gjennomføre mekling for å få løst saken i minnelighet. I løpet av 2022 ble 36 oppsigelsessaker løst ved at partene inngikk forlik etter gjennomført mekling.

Plikten til å gjennomføre partsmøter i alle oppsigelsessaker hvor det skal treffes vedtak er ressurskrevende for HTU. Departementet mener det kan stilles spørsmål ved om denne

ressursbruken er forholdsmessig, særlig sett hen til at saken kan opplyses gjennom skriftlig bevisførsel og saksforberedelse på linje med de øvrige sakene.

4.3 Departementets vurderinger og forslag

Departementet mener at det er svært viktig å ivareta kontradiksjon i saker som behandles i HTU. Dette er særlig viktig i saker som gjelder oppsigelse, da leier står i fare for å miste boligen sin. Samtidig er skriftlig saksforberedelse hovedregelen for behandling av saker i HTU. Etter departementets vurdering viser saksbehandlingen i HTU og den lave andelen saker som blir brakt inn for tingretten (2,9 prosent) at skriftlig saksbehandling og bevisføring gir god rettssikkerhet for partene. Departementet mener at hensynet til en mest mulig hensiktsmessig og effektiv saksbehandling, samt likebehandling av saker, tilsier at det ikke er grunn til å beholde en absolutt regel om at partene i oppsigelsessaker skal få uttale seg muntlig i partsmøte.

Departementet foreslår derfor en endring i § 12 fjerde ledd, hvor bestemmelsen om at «i oppsigelsessaker skal partene alltid ha anledning til å uttale seg muntlig i felles møte, eventuelt avholdt som telefonmøte, videokonferanse eller lignende» endres til: «I oppsigelssaker skal saksleder særlig vurdere om det er behov for å gjennomføre muntlig partsmøte».

Departementet understreker at det fortsatt vil være *mulig* å gjennomføre muntlige partsmøter, men det vil da være opp til saksleder å avgjøre. På grunn av oppsigelsesakenes karakter, legger departementet til grunn at saksleder i disse sakene får et særlig ansvar for å vurdere om muntlig partsmøte er nødvendig, og at listen kan legges lavere enn for andre typer saker.

Videre foreslår departementet å ta inn en presisering både i § 12 tredje ledd og fjerde ledd om at muntlige forklaringer og partsmøter kan avholdes som fysisk møte, telefonmøte, videokonferanse eller lignende. Dette viderefører gjeldende rett og er også i samsvar med forskriftens § 11 første ledd angående meklings.

5 Mulighet til å gjenåpne saker ved administrative feil mv.

5.1 Gjeldende rett

Dersom det er feil ved HTUs vedtak kan det bare angripes ved at en av partene bringer saken inn for tingretten ved stevning, jf. HTU-forskriften § 15. Vedtaket kan angripes både med hensyn til at rettsanvendelse er uriktig, at det hefter feil ved bevisvurderingen eller at det foreligger en saksbehandlingsfeil som har fått betydning for avgjørelsen av saken.

Hordaland tingrett har i sak 21-079053TVI-THOD slått fast at i tilfeller hvor det tas ut stevning, skal det foretas en fullstendig ny behandling av saken – uavhengig av hvilken feil som foreligger ved vedtaket. Det innebærer at dersom det foreligger saksbehandlingsfeil ved et vedtak fra HTU, for eksempel en administrativ feil som har ført til at vedtak er truffet

uten at et tilsvarende er inngitt, så vil denne feilen ikke kunne rettes opp på annen måte enn gjennom en full prøving av saksforholdet i tingretten.

5.2 Behov for endring

HTU har gjennomført en omfattende digitalisering av virksomheten de siste årene, og risikoen for at feil skal inntre vurderes gjennomgående som lav. Erfaringen viser imidlertid at det i et fåtall tilfeller har inntruffet feil som har medført at vedtak har blitt truffet uten at tilsvarende som har vært fremsatt rettidig ble hensyntatt. Dette er en feil som typisk vil kunne inntreffe om et tilsvarende fra innklagede skulle bli journalført på feil sak. Risikoen for en slik feil er størst hvor tilsvarende enten innkommer på e-post, eller i tilfeller hvor innklagede sender tilsvarende i ordinær post. I sistnevnte tilfelle kan også sen postgang være årsak til at tilsvaret ikke er tatt i betraktning når vedtaket treffes.

Departementet mener det er uheldig, både rettsøkonomisk og for partene som blir rammet av saksbehandlingsfeil, at dette ikke kan rettes opp i på annen måte enn ved en full ny behandling av saken for tingretten. Departementet mener derfor at HTU-forskriften bør åpne opp for at slike feil rettes i HTU, uten at saken må bringes inn for tingretten.

5.3 Departementets vurderinger og forslag

Departementet mener det er svært uheldig for en part som på uriktig grunnlag får behandlet saken sin uten at tilsvarende er inngitt. Ved en slik feil, synes det ikke rimelig at parten må bære byrden for dette ved å bringe saken inn til full ny behandling i tingretten. Departementet mener derfor det er nødvendig å styrke rettssikkerheten til parter som på uriktig grunnlag har fått vedtak i saken sin.

Departementet foreslår en ny regel i HTU-forskriften § 13 **åttende ledd** om at dersom HTU har truffet vedtak i en sak hvor det ikke er inngitt tilsvarende, men hvor parten senere sannsynliggjør enten at tilsvarende var blitt fremsatt innen fristen eller at tilsvarende ikke ble inngitt som følge av en gyldig passivitetsgrunn, så kan HTU gjenåpne saken. Departementet foreslår at et slikt krav må fremsettes innen én måned etter at vedtaket er forkynt. Husleietvistutvalgets avgjørelse om gjenåpning skal treffes ved skriftlig vedtak. Dette vedtaket kan ikke påklages eller kreves overprøvd for tingretten ved stevning.

Forslaget bygger på tilsvarende bestemmelser i tvisteloven § 6-14 fjerde ledd om oppfriskning av fraværdommer i forlikrådet.

6 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forslagene vil medføre at HTU kan drive en mer effektiv saksbehandling. Dette vil komme partene til gode, ved at HTU fortsatt kan ha kort saksbehandlingstid. For HTU kan effektivisering av saksbehandlingen gi økonomiske besparelser, både i form av lavere utvalgsgodtgjørelser og mer effektiv ressursbruk.

Den vanligste kravstypen i saker som bringes inn for HTU er «skyldig leie» og «erstatning». I 2022 var 55,6 prosent av sakene om erstatning og 44,7 prosent av sakene om skyldig leie

(en sak kan inneholde flere typer krav). HTU har ikke statistikk over hvordan sakene i HTU fordeler seg med hensyn til størrelse på tvistesum. Basert på et utvalg saker legges imidlertid til grunn at de aller fleste saker gjelder krav under 150 000 kroner. Endringen om at det kun er saker som har en tvistesum over denne grensen vil derfor bety at langt flere saker kan behandles av saksleder alene. Det anslås at omkring 75 prosent av sakene som i dag blir behandlet i fullt utvalg etter en endring vil kunne avgjøres av saksleder alene. Det vil innebære en betydelig besparelse for HTU både i utvalgsgodtgjørelse og i intern ressursbruk.

Så langt i år har HTU hatt en økning i saksinngangen på ca. 35 prosent sammenlignet med samme periode i 2022. Dette medfører også en økning i antallet saker som må behandles i utvalget. Med dagens bestemmelser om utvalgsbehandling vil det anslagsvis medgå rundt 2,2 mill. kroner til godtgjørelse til utvalgsmedlemmene i 2023. Forslaget innebærer at kostnadene til utvalgsgodtgjørelse vil kunne reduseres med rundt 1,6 mill. kroner (basert på en saksinngang på i underkant av 4000 saker i året). I tillegg frigjøres noe kapasitet hos saksleiderne knyttet til arbeidet i utvalget, samt noe administrativ kapasitet hos utvalgssekretær ved at det kan berammes færre møter og overføres færre saker til utvalgsmedlemmene. Potensialet for samlet besparelse ved å redusere antallet saker som utvalgsbehandles i tråd med forslaget utgjør dermed i størrelsesorden 2 til 2,2 mill. kroner.

Departementet foreslår ikke overgangsregler, det vil si at alle saker kan behandles i henhold til endringene så snart de er fastsatt. Det innebærer at HTU raskere kan ta ut effektiviseringsgevinsten som følge av endringene.

Endringen i adgangen til å kreve gjenåpning av saker hvor saksleder har fattet vedtak på grunnlag av at det ikke er inngitt tilsvarende svar, innebærer en betydelig forenkling og besparing for de partene det gjelder. De vil med den nye regelen kunne slippe å bringe saken inn for tingretten, men heller få den behandlet på nytt – på riktig grunnlag – i HTU.

7 Forslag til endringer

Forslag til forskrift

om endringer i forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget

Fastsatt av Kommunal- og distriktdepartementet [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:

§ 4 sjette ledd skal lyde:

(6) Saksleder kan treffe vedtak alene når:

a. den innklagede har unnlatt å gi tilsvarende, eller

b. den innklagede i tilsvarende uttrykkelig har erkjent kravet, eller

c. saken gjelder formuesverdier og tvistesummen er 150 000 kroner eller lavere.

For fastsettelse av tvistesummen gjelder bestemmelsene i tvisteloven kapittel 17 tilsvarende så langt de passer.

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

§ 12 tredje og fjerde ledd skal lyde:

(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, for eksempel at det avholdes befaring eller at parter, sakkyndige eller vitner innkalles til muntlig forklaring. *Muntlige forklaringer kan avholdes som fysisk møte, telefonmøte, videokonferanse eller lignende.* 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 befaring. *I oppsigelssaker skal saksleder særlig vurdere om det er behov for å gjennomføre muntlig partsmøte. Muntlig partsmøte kan avholdes som fysisk møte, telefonmøte, videokonferanse eller lignende.*

§ 13 nytt åttende ledd skal lyde:

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

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

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

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

II

Forskriften trer i kraft fra den tid departementet bestemmer.