

Husleietvistutvalgets (HTUs) høringsuttalelse til

NOU 2011:15 Rom for alle – en sosial boligpolitikk for fremtiden

Husleietvistutvalget (HTU) viser til Kommunal- og regionaldepartementets brev av 23.08.11 hvor departementet ber om høringsinstansenes syn på NOUens analyser, vurderinger og forslag innen 25.11.11. Høringsmerknadene er bedt sent til postmottak@krd.dep.no.

Generelt

HTU er i hovedsak enig i utvalgets analyser, beskrivelser og vurderinger, og støtter i alt hovedsak de forslag som utvalget fremmer.

I denne høringsuttalelsen har vi lagt størst vekt på nærmere å begrunne utvalgets forslag om å utvide og styrke HTUs rolle. Vi vil imidlertid først knytte noen kommentarer til enkelte andre sider ved NOU'en.

De fleste vanskeligstilte er leietakere

Utvalget påpeker at det er en klar sammenheng mellom vansker på boligmarkedet og disposisjonsform. Nær 60% av de vanskeligstilte er leietakere, sammenlignet med 18% i befolkningen for øvrig. (NOU s. 43).

Tiltak for å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet, vil derfor i stor grad måtte dreie seg om tiltak for å bedre leietakernes situasjon.

Vi er enig i at subsidier rettet inn mot det private leiemarkedet vil være mindre målrettet mot vanskeligstilte enn direkte, behovsprøvd bistand til enkeltpersoner. (NOU s. 71).

Tiltak for at flere kan eie

HTU er enig i at det vil være gunstig at flere leietakere blir eiere, og at dette er fullt mulig ved ulike tiltak som bedre skjermer mot risikoen ved boligetablering.

Vi er enig i de tiltakene utvalget foreslår på dette området.

HTU vil imidlertid påpeke at et av de aller viktigste "virkemidlene" for at unge og personer med inntekter under gjennomsnittet har kunnet etablere seg i egen bolig, har vært at de har tilrettelagt for utleie i boligen. Særlig gjennom gunstig husbankfinansiering av selvstendige utleieleiligheter i småhus, har svært mange maktet de økte utgiftene ved boligetablering ved

hjelp av leieinntektene fra utleieboligen. Disse utleieleilighetene har ofte blitt innredet i en sokkeletasje og kostnadene ved tilrettelegging av den ekstra leiligheten har vært lave.

Fortsatt gunstig finansiering og skattlegging av utleieleiligheter i private småhus vil ha en svært stor betydning for å oppnå høyere grad av boligeie.

I dag utgjør slike sokkelleiligheter en vesentlig del av det private utleiemarkedet. Over halvparten av utleieboligene leies ut av småskalautleiere når man inkluderer utleie til venner og slektninger (NOU s. 66).

Utvalget nevner innledningsvis enkelte målkonflikter i boligbyggingen. HTU vil påpeke at høye kvalitetskrav kan bidra til kostnader som gjør det vanskeligere for leietakere å anskaffe sin første eierbolig.

Generelt om situasjonen på leiemarkedet

Utvalget beskriver flere uheldige sider ved dagens leiemarked. HTU er enig i dette, men vil understreke at alt i alt fungerer det norske leiemarkedet rimelig godt. Langt de fleste leieforhold forløper uproblematisk og leieboligene fungerer som en midlertidig boform for svært mange – ikke minst ungdom – i en livsfase det ofte er uhensiktsmessig å etablere seg i eierbolig.

Dette tilsier at man skal være varsom med å gjøre store endringer i rammebetingelsene uten at dette er tilstrekkelig utredet, fordi det lett kan medføre utilsiktede og uønskede effekter. Særlig gjelder dette at utleietilbudet kan bli redusert ved at mange utleieboliger kan bli trukket fra leiemarkedet.

Det private leiemarkedet – store og små utleiere

Utvalget fremholder at flere profesjonelle utleiere kunne gitt noen fordeler for leiemarkedet.

Vi er enige i at et marked med profesjonelle utleiere ville vært enklere å regulere, fordi de små utleierne lettere vil trekke boligen ut og inn av markedet avhengig av rammebetingelsene. Som tidligere påpekt er imidlertid utleiemarkedet i Norge i stor grad dominert av småskalautleiere – også i de større byene - og dette må man forholde seg til.

Sokkelleilighetene og ekstraleilighetene har også sine fordeler. Som regel er det langt rimeligere å tilrettelegge en sokkelleilighet i en enebolig enn å bygge en ny utleilighet. Videre er administrasjonskostnadene vanligvis svært lave. Dette kan gi grunnlag for rimeligere husleie. Som påpekt av utvalget (NOU s. 68) er det et større innslag av rabatter blant utleiere av sokkelboliger og ekstraboliger, mens store profesjonelle utleiere i større grad benytter markedspris. Videre påpekes at profesjonelle utleiere benytter korte, tidsbegrensede kontrakter i langt større grad enn mindre utleiere.

Vi registrerer at utvalget mener det er sannsynlig at utvelgelse og diskriminering er sterkere blant småutleiere enn blant profesjonelle utleiere. (NOU s. 71). Vi er enig i at dette kan være sannsynlig, men mener det bør undersøkes nærmere. Når det gjelder praksisen med

innhenting av referanser fra tidligere leieforhold, er det vårt inntrykk at dette er mest utbredt blant de profesjonelle utleierne.

For å bidra til å redusere diskriminering av enkelte innvandrergupper og grupper med rus- og psykiatriproblematikk, samt for å redusere forslummingen av boligmassen hvor disse gruppene ofte bor, bør det videreføres kursing i boligbruk. Videre er HTU enig i at kommunal utleieformidling og megling mellom vanskeligstilte og utleier kan skape bedre kommunikasjon og bidra til at vanskeligstilte lettere får skaffe seg og beholde en bolig.

Ikke-kommersielle utleieboliger

HTU er enig med utvalget i at dersom det offentlige skal subsidiere utleiere med en sosial profil, så må det være en forutsetning at selskapet ikke tar ut utbytte. (NOU s. 73). Vi vil også påpeke at enkelte utleiere opererer med svært høye administrasjonskostnader og styrehonorarer. Det kan være fornuftig at det offentlige går inn på eiersiden eller i alle fall sikres styredeltakelse i utleieselskaper som får betydelige offentlige subsidier.

Tidsbestemte eller tidsubestemte leiekontrakter og rett til fornyelse av leiekontrakt ?

Dagens leiemarked er i stor grad preget av tidsbestemte kontrakter. HTU er enig med utvalget i at dette er uheldig for personer som ønsker eller må bo lenge på leiemarkedet. (NOU s.72). Vi er imidlertid også enig med utvalget i at de negative konsekvensene ved en lovendring som bare åpner for tidsubestemte kontrakter sannsynligvis kan bli betydelige – særlig ved at tilbudet av utleieleiligheter kan bli redusert.

HTU er enig i at husleieloven ikke bør endres på dette punktet. Videre at det ikke bør innføres rett til fornyelse av leiekontrakt fordi det er for lett å omgå og for vanskelig å håndheve når det oppstår tvister (NOU s. 72 og 73).

HTU antar at dagens regelverk med vanlig oppsigelsesvern for leiere i utgangspunktet ivaretar leieres behov for botrygghet. Det foretas i tilfelle en vurdering av oppsigelsens saklighet og rimelighet. Spørsmål kan imidlertid reises ved om de fleste leiere har reell glede av oppsigelsesvernet siden de fleste leieforhold nå inngås for begrenset tid – normalt for 3 år – hvorpå leieren uten prøving plikter å flytte uoppfordret. Til dette kommer at leieforhold ifølge statistikk gjennomsnittlig er av betydelig kortere varighet enn dette – kun ca 1 år. Barn vil ha behov for større stabilitet i bo- og tilknytningsforhold enn voksne. Vi har kanskje ikke nok kunnskap om i hvilken grad barnefamilier er representert i dette flyttemønsteret.

Leieprisstatistikk

Det er vist til at Husbanken er bedt om å gå i dialog med SSB for å bedre leiemarkedsstatistikken. (NOU s. 72). Dette har lenge vært forsøkt. HTU vil påpeke at det for Oslo finnes en statistikk utarbeidet Opinion AS på vegne av Boligbygg KF. Denne statistikken gir etter vår vurdering et godt utgangspunkt ved fastsetting av gjengs leie i Oslo. Vi antar statistikken med relativt beskjedne utviklingskostnader vil kunne utvides til flere storbyer, og tilrår at dette vurderes før man starter en kostbar utvikling av et ny statistikkverktøy.

Flere studentboliger

Vi er helt enige i forslaget om å øke tilskuddet til og dermed byggingen av nye studentboliger. (NOU s. 74). Dette for det første for å møte den forventede økningen i antall studenter, og for det andre å unngå at studentene "legger beslag på" for mange utleieboliger og dermed fortrenger mer vanskeligstilte grupper. På steder der det er mange studenter er det som regel også stort press på utleiemarkedet. Når det gis tilskudd til studentboliger, vil man som hovedregel unngå faren for subsidielekkasje.

Studenter leier ofte sammen for å ha råd til å bo, og kan dermed virke prisdrivende på steder med en betydelig studentmasse. Videre byr tvister i bokollektiver ofte på særlig kompliserte problemstillinger som husleielovgivningen ikke er beregnet på og ikke kan tilby særlig gode løsninger for. En fraflyttet student kan for eksempel i praksis oppleve å tape sitt depositum fordi pengene har blitt stående bundet på en konto som sikkerhet for etterfølgende leiere i kollektivet. Eller det kan skje at han som følge av solidaransvar blir eneansvarlig for andres mislighold, selv om han selv samvittighetsfullt har betalt sin del av husleien. Og er han uheldig så har hans medleiere ikke evne eller vilje til å refundere ham utlegget. En økning av studentboliger kan dermed også motvirke tvister forårsaket av uklarheter om rettigheter og plikter i bokollektiver.

Frivillig sertifiseringsordning for utleiere / økt kunnskap om useriøse utleiere og sanksjonsmuligheter

Vi har ikke noe imot at en sertifiseringsordning utredes nærmere. (NOU s. 75). Vi er imidlertid redd dette vil kunne bli en forholdsvis byråkratisk og kostbar ordning både å etablere og vedlikeholde, samtidig som nytteeffekten kan være tvilsom.

Vårt inntrykk er at det er et forholdsvis lite antall direkte useriøse utleiere. Det synes derfor mer hensiktsmessig å øke kunnskapen om disse og vurdere nye sanksjonsmuligheter, fremfor å lage og vedlikeholde en sertifiseringsordning for det store flertallet av utleiere.

Etter vår erfaring skyldes svært mange konflikter mellom leietaker og utleier at den ene eller begge partene ikke er klar over hvilke rettigheter og plikter de har etter husleielovgivningen. I en kartlegging fra 2006 om folks kunnskap om husleieloven ("Hva sier loven – hva tror folk?"), fant NOVA at det var en forbausende liten kunnskap om husleielovens bestemmelser blant folk flest.

Når partene får greie på hvilke rettigheter og plikter de har – for eksempel gjennom veiledning, mekling eller avgjørelser fra HTU – er det vår erfaring at de fleste ikke har problemer med å godta dette, og legger dette til grunn videre i leieforholdet. Vi tror derfor god og lett tilgjengelig informasjon om leiespørsmål og et godt, lavterskel tvisteløsningstilbud langt på vei vil kunne ha samme effekt som en sertifiseringsordning.

Som nevnt bør det imidlertid innhentes økt kunnskap om de relativt få klart useriøse utleierne, og sanksjonsmulighetene overfor disse bør gjennomgås.

Vi har den senere tid registrert at enkelte utleiery, som i liten grad har fått gjennomslag for sine saker i HTU, nå i større grad velger å fremme saken sin direkte overfor namsmyndighetene i medhold av § 7-2 (f) i tvangsloven. Dette er en bestemmelse som etter vår oppfatning ikke burde vært benyttet i husleiesaker. Det vises til egen oversendelse til KRD vedr denne problemstillingen. Vi mener det bør vurderes en lovendring som gjør at husleiesaker ikke kan behandles i medhold av denne bestemmelsen.

Flere kommunale boliger

HTU er enig med utvaget i at det er behov for flere kommunale utleieboliger.

De mest vanskeligstilte leietakerne vil ha problemer på det private leiemarkedet. Som tidligere nevnt bør kommunene gjennomføre kursing i boligbruk for grupper med rus- og psykiatriproblematikk som erfaringsmessig har problemer med både å skaffe seg og å holde på en ordinær leiebolig.

Depositum

HTU er enig med boligutvalget i at kommunene kan gjøre det enklere for mottakere av sosialhjelp å finne en eget leiebolig gjennom å benytte et godt garantidokument og tilby sosialt lån til depositum til dem som har stabil og god nok økonomi til det (NOU s. 73).

Det antas imidlertid i langt større grad å støtte boligpolitiske målsettinger om depositumet gis som lån til depositum i stedet for en sosialgaranti som synliggjør at den boligsøkende ikke er økonomisk selvstendig. Bruk av sosialgaranti kan medføre at den boligsøkende fremstår som tilhørende en uønsket gruppe leiere slik at han ikke klarer å konkurrere seg til et leieforhold. Videre vil det for den boligsøkende kunne oppleves nedverdiggende ikke å kunne tilby depositum på samme måte som leiere normalt gjør. Å kunne tilby et depositum ved betaling av et pengebeløp vil derfor også være best i samsvar med normaliseringsprinsippet. Ved å benytte en normal depositumsform vil også de normale depositumsreglene gjelde ved oppgjør av depositumskontoen, slik at også oppgjørsfasen blir normalisert.

Så lenge det benyttes sosialgarantier vil det være viktig å utarbeide gode garantidokument – for eksempel uten for korte frister for melding av krav – som gir utleier tilstrekkelig god sikkerhet. HTU har av og til fått tilbakemelding fra utleiere om at sosialgarantier oppleves lite verdt grunnet korte meldefrister som virker som ”feller” for den f store andelen uprofesjonelle utleiere i Norge. Ved bruk av en normal depositumsform vil behovet for bruk av slike garantidokument reduseres.

Til dette kommer at kommunalt ansatte ofte opplever det vanskelig å ta stilling til krav om innfrielse av sosialgarantier.

Husleietvistutvalget (HTU)

Utvalget foreslår at HTU utvides til andre deler av landet. Det påpekes blant annet at HTU bidrar med nyttig kunnskap om situasjonen på leiemarkedet og leieres rettsikkerhet. (NOU s. 74).

HTU er enig i denne vurderingen og mener at en videre utvidelse og styrking av HTU vil bidra til et mer velfungerende boligmarked – herunder å bedre situasjonen for vanskeligstilte på boligmarkedet.

I det følgende vil vi begrunne dette nærmere.

HTUs rolle

Husleietvistutvalget er et domstolsliknende forvaltningsorgan som på en partsnøytral måte forvalter husleielovgivningen ved tvisteløsning i leieforhold. Siden HTUs kunnskaps- og arbeidsfelt er jus på leiemarkedet, vil HTU bidra med kunnskap om faktiske og juridiske kår for partene i leieforhold, og om hvordan det gjeldende regelverket virker.

HTUs betydning som virkemiddel i den sosiale boligpolitikken

En styrking og utviding av HTUs virksomhet vil trolig være et av flere viktige bidrag i den sosiale boligpolitikken for å styrke svake grupper i boligmarkedet. Per i dag har HTU kompetanse til å løse tvister i Oslo, Akershus, Bergen og Trondheim. En utvidelse til begge trøndelagsfylkene og Hordaland er nært forestående. Husleietvistutvalget er enig i boligutvalgets konklusjon om at HTU bør utvides til andre deler av landet (NOU s. 74).

HTU som kilde til kunnskap, kompetansebygging og kunnskapsspredning

For å kunne føre en målrettet sosial boligpolitikk må det finnes kunnskap om hvem som er vanskeligstilte på boligmarkedet og hvilke behov de har. Samordning, helhetlig strategi og boligsosial kompetanse er viktige suksessfaktorer i det boligsosiale arbeidet.

Vanskeligstilte på boligmarkedet leier vanligvis bolig. De aller mest vanskeligstilte er ofte bostedsløse. For å bidra til å motvirke og avhjelpe bostedsløshet, er det dermed viktig med tiltak som kan hindre at folk mister sin bolig eller som kan bidra til at bostedsløse kan skaffe seg en leiebolig. Kunnskap om leiemarkedet er derfor svært viktig for å kunne føre en effektiv boligpolitikk. Forebygging er viktig.

Med husleierett som arbeidsfelt får HTU en særlig mulighet til innsyn i og oversikt over leierens og utleierens faktiske og rettslige kår til enhver tid, og hvilke problemer som ofte kan oppstå for disse gruppene. Denne kunnskapen kan på en interessenytral måte formidles tilbake til myndighetene, og kan inngå i beslutningsgrunnlaget. Det må skilles mellom HTUs rolle som partsnøytral avgjørelsesinstans og som bidragsyter til de politiske beslutningsprosesser.

HTUs kunnskap gir grunnlag for å utvikle målrettet informasjon til kompetansebygging hos partene. Den kunnskapsmessige formidlingen kan for eksempel skje ved brosjyremateriell, informasjon og veiledning publisert på HTUs webside, muntlig veiledning per telefon eller personlig oppmøte, utvikling av eksisterende klageskjema, FAQ, søkefunksjoner for publiserte avgjørelser mv.

Det samme gjelder i forhold til andre aktører, for eksempel banker og namsmenn. I forhold til disse aktørene fungerer HTU som en kilde til kunnskap og som diskusjonspartner, når aktørene står overfor vanskelige problemstillinger og kanskje ikke vet om andre med faglig kompetanse og interessenøytralitet som de enkelt og kostnadsfritt kan støtte seg til. HTU får også henvendelser fra aktører utenfor HTUs virkeområde. Det kan være fra potensielle parter som tror eller ønsker at HTU kan virke for dem, eller som håper å kunne få litt hjelp, og fra offentlig ansatte i kommuner hvor de ansatte savner tilstrekkelig kompetanse til å forvalte utleieforholdene.

Husleietvistutvalget er enig med boligutvalget i at det er behov for kompetanseheving også for det offentlige som utleier – for eksempel ved utarbeidelse av en veileder og innføring av studium/kurs for kommunalt ansatte – med fokus på planlegging og forvaltning av kommunal boligmasse (NOU s. 91). Vi har for eksempel ved telefonhenvendelse fra aktører utenfor HTUs virkeområde fått kunnskap om at kommuner har truffet beslutninger om leieøkninger ved kommunestyrevedtak med en felles fastsatt prosentsats (for eksempel 10 %) for kommunens utleieforhold, uten at det er sjekket om vilkårene i kontrakten og husleieloven er oppfylt. Når det offentlige som utleier øker husleien, er det naturlig å tro at beboerne har særlig tillit til at økningen er lovlig og dermed i mindre grad stiller spørsmål ved den. Urettmessige leieøkninger kan også få budsjettmessige virkninger dersom leieren da må få økt økonomisk offentlig støtte.

HTU har i tillegg kontakt med studentrettshjelpstiltak som Juss-Buss og JURK, og sprer informasjon om HTUs virksomhet gjennom brosjyremateriell og webside. Mange svakstilte på boligmarkedet søker hjelp nettopp fra studentrettshjelpstiltakene som gir gratis juridisk rådgivning, og økonomisk og kunnskapsmessig utrusting av disse tiltakene vil dermed komme svakstilte direkte til gode. Svakstilte på boligmarkedet har ofte sammensatte utfordringer, og trenger slik sammensatt hjelp som disse tiltakene kan gi.

Svakstilte grupper har ofte gjeld både knyttet til leieforhold og annet. En del saker fremmes av inkassobyråer. HTU ser også at det er behov for kompetanseheving og dialog med inkassoselskapene. Inkassoselskapene presenterer ofte krav på en tilslørt måte som kan gjøre det særlig vanskelig for ressursvake å kontrollere om gjeldens omfang er riktig. Det er ikke alltid gjeldskravet er riktig; både utleier og inkassoselskapet kan ha tatt feil med hensyn til hva de har krav på. Dette er krav som tidligere ofte ble gitt dom for i forliksrådet.

Kvalitativt god og effektiv tvisteløsning

Bolig og problemstillinger rundt bolig er av grunnleggende betydning for folk flest, og har et særlig behov for betryggende avklaring. Formålet med HTU som lavterskeltilbud, er økt tilgang på rettssikkerhet - til enkel, rask, rimelig og kompetent tvisteløsning. Det er viktig å merke seg at den økte tilgangen på rettssikkerhet for leierne som svakerestilt gruppe ikke skjer på bekostning av utleierne, fordi det kun er tale om å gi *begge grupper* bedre tilgang på

en rettsavklaring. Ikke alle utleiere er så ressurssterke at de vil finne det enkelt å skaffe seg rettsavklaring.

Videre antas det å være et velferdsgode å ha tilgang ikke bare på effektiv rettsavklaring, men også på *kvalitativt god* tvisteløsning som kan bidra til ytterligere positive ringvirkninger slik en ser kan skje i interessebasert mekling. Det har blitt større fokus på helhetlig tenkning. I leieforhold som av og til preges av langsiktige kontraktsforhold hvor partene kan bo tett og være avhengige av et godt samarbeid, er verdien av en helhetlig tilnærming særlig stor. Et dårlig samarbeidsklima med ensidig rettighetstenkning kan da i seg selv medføre at leieforholdet avvikles.

De omtvistede kravene er ofte relativt sett små, men kan være av stor betydning i en stram økonomi både for utleiere og leiere. Mange føler behov for hjelp for å kunne ta seg frem i rettssystemet, og advokathjelp kan være utilgjengelig fordi det koster for mye. Verdien av et kvalitativt godt tvisteløsningstilbud hvor det er lagt opp til at det ikke skal være behov for advokatbistand for noen av partene, er derfor stor.

I tillegg til de sosiale utfordringene leietakergruppen ofte står overfor, vil de på grunn av en svakere økonomi også være dårligere i stand til å benytte muligheten til rettsavklaring. Ofte kommer krav mot leiere i flyttefasen, hvor leieren har forlatt den folkeregistrerte adressen som klagen forkynnes på. Risikoen for automatisk tap ved fraværdom er derfor stor. HTU avsier ikke uteblivelsesdom, men foretar en juridisk etterprøving av de enkelte krav, på grunnlag av det kravshaveren har gitt av opplysninger og dokumentasjon. Er opplysningene og dokumentasjonen for mangelfull, har HTU muligheten til å spørre etter mer. Eventuell mangel på reell rettslig kontroll går oftest utover samfunnets aller mest ressursvake, som ikke like godt evner å ivareta sine interesser. Selv om utleiere vanligvis er mer ressurssterke, er det for øvrig spesielt for det norske leiemarkedet at det består av mange små private utleiere som for eksempel selv kan ha en boligøkonomi som er svært sårbar for uteblivelse av leieinntekter og som heller ikke alltid finner det lett selv å skaffe seg rettsavklaring eller betale for juridisk bistand og rettsgebyrer.

Forliggende statistiske materiale over HTUs virksomhet viser blant annet at hvor partene tar i mot tilbudet om mekling er det ca. 75 % forlik, det er under 10 % som benytter advokat, det tilkjennes nærmest aldri advokatkostnader slik at saksomkostningen dreier seg om gebyret på kr 860,-, og av sakene som går til avgjørelse blir ca 1 % brakt videre til tingretten. Til sammenlikning går langt flere av forliksrådets saker videre til tingretten, og de samlede kostnadene per sak for partene og samfunnet vil dermed i disse tilfellene bli høyere. HTU antas derfor å være en prosessøkonomisk- og samfunnsøkonomisk lønnsom ordning. En brukerundersøkelse av desember 2011 konkluderer med at de aller fleste brukere hadde tillit til Husleietvistutvalget, er fornøyd med utvalgets håndtering av meklinger og avgjørelser, og finner behandlingen god og lettfattelig. Det kan inngi til ekstra garanti for behovet for og tillit til HTU at ordningen ble opprettet etter initiativ fra organisasjoner som dels kan representere motstridende interesser - Huseiernes Landsforbund, Leieboerforeningen og Forbrukerrådet.

Følger av bedret rettssikkerhet – færre unødige tilleggsbyrder

Den bedre rettssikkerheten ved at det alltid skjer en reell juridisk kontroll av det bevismessige og rettslige grunnlag for kravene, i stedet for at det treffes uteblivelsesavgjørelser, kan bidra til å hindre at økonomisk svakere grupper blir heftende for

pengekrav det ikke er grunnlag for, eller får avsluttet sitt boforhold uten at det er tilstrekkelig grunnlag for det. Effekten vil støtte en normaliseringsprosess. Det kan tenkes at leiere uten tilstrekkelig grunn ellers blir kastet ut og blir ansvarlige for å betale uberettigede pengekrav fordi de ikke har vært i stand til å ta til motmæle.

Det dreier seg gjerne folk som ikke vil bli fanget opp av systemet før det er for sent, fordi de ikke selv vil søke hjelp. Den manglende evnen til selv å søke hjelp er fremtredende hos de svakeste gruppene. Tilgjengeliggjøring av informasjon vil derfor trolig ikke alene hjelpe disse. Hjelpen må gis der de er. Derfor vil det være avgjørende at personene fanges opp ved at instansen som behandler kravene mot dem aktivt prøver å få vedkommende leier på banen slik at det kan bli mekling eller i hvert fall et tilsvar, eventuelt også får satt ham i kontakt med hjelpetiltak som Juss-Buss.

Retts hjelpetiltak som Juss-Buss har for øvrig den fordelen at de samtidig kan hjelpe med andre utfordringer innen sosiale ytelser, arbeid, opphold, fengselsopphold m.v. De svakeste gruppene i boligmarkedet har oftest en sammensatt problematikk hvor det ene problemet drar med seg det andre. Gjeld kan medføre tap av bolig, som igjen kan medføre tap av arbeid og omsorg for barn, som igjen kan lede til kriminalitet, økt gjeld samt redusert konkurransevne på boligmarkedet og arbeidsmarkedet og dermed mindre evne til å delta i normal velstandsutvikling. Å beholde bolig og skaffe betalingsavtaler kan være avgjørende.

Det er i denne sammenhengen viktig at Husleietvistutvalget tilbyr en grundig interessebasert mekling. Partene kan her inngå avtaler om hvordan de vil ordne sitt mellomværende, noe som kan medføre at en leier som skylder så mye at det er rettslig grunnlag for utkastelse, i stedet kan få bli boende med en nedbetalingsavtale.