



Barne-, likestillings- og inkluderingsdep
Forbrukeravdelingen

Postboks 8036 Dep.
0030 OSLO

BARNE-, LIKESTILLINGS- OG INKLUDERINGSDEPARTEMENTET	
Arkivkode:	650.0
Dato:	02.05.11
Saksnr:	201100081-17

Oslo, 27.04.2011

Deres ref: 201100081-/UBEFJS

Vår ref.: 2011/00002 - 8

Høring NOU 2010:11 Nemndsbehandling av forbrukertvister

Det vises til Barne- likestillings- og inkluderingsdepartementets brev av 02.02.2011 som er sendt Husleietvistutvalgets kontorer i Bergen, Oslo og Trondheim. Dette er en felles uttalelse fra Husleietvistutvalget.

1) Generelt

Husleietvistutvalget (HTU) har ingen vesentlige bemerkninger til utvalgets hovedkonklusjoner med hensyn til nytten av utenrettslige tvisteløsningstilbud og felles standard regelverk for nemndenes organisering, saksforberedelse og avgjørelser. Når det gjelder det siste forutsetter vi at dette ikke vil gjelde for HTU hvor regelverk allerede er gitt i forskrift fra Kommunal- og regionaldepartementet. (Det synes for øvrig som om man tenker seg regler som ligger nær opptil det som gjelder for HTU). Vi har heller ingen bemerkninger til at Forbrukerrådet får en oppgave som forbrukerportal for forbrukertvister.

Når det gjelder spørsmålet om utvidelse av utenrettslig tvisteløsning, har utvalget ikke vurdert om tvister etter avhendingslova og bustadoppføringslova kunne vært lagt til HTU. Disse saksfeltene er relativt nært beslektet. Vi antar imidlertid at det vil være en mindre hensiktsmessig løsning å legge disse sakene til HTU, enn det forslaget som er fremmet av utvalget – å legge behandlingen til Forbrukertvistutvalget.

2) Spesielt om husleiesaker

Faktagrunnlag / beskrivelse av dagens ordninger

Vi ønsker å presisere et par punkter vedr beskrivelsen av Husleietvistutvalgets virksomhet.

- avholdelse av saksforberedende møte

Såfremt HTU mottar tilsva, får partene tilbud om mekling. Hvis meklingsmøtet ikke fører til forlik, vil saksleder vurdere behovet for å gjennomføre et saksforberedende møte i direkte forlengelse av meklingsmøtet. Hvis innklagede ikke inngir tilsva eller partene ikke ønsker

mekling, blir det som hovedregel ikke innkalt til saksforberedende møte. Unntak er oppsigelsessaker – hvor partene alltid innkalles til møte – og andre saker hvor HTU finner det hensiktsmessig med møte eller befarig av hensyn til sakens opplysning. Det siste er f.eks. ofte tilfelle ved fastsetting av gjengs leie.

- HTUs forankring

I NOU'en står det at HTU har en kommunal forankring og at det er vanskelig å tenke seg at hver enkelt kommune skal ha ressurser og muligheter til å opprette dette tilbudet. HTU er imidlertid en ren statlig etat som får sine bevilgninger dekket over Kommunal- og regionaldepartementets budsjett.

En eventuell utvidelse av det utenrettslige tvisteløsningstilbudet i husleiesaker

Vi er enige i utvalgets påpekning av at tvister om husleie ofte er av stor velferdsmessig betydning for leietakeren og at dette taler for at slike tvister bør undergis en betryggende og god tvisteløsningsmekanisme. Vi registrerer at utvalget peker på at behandlingen av disse sakene i HTU har vært betegnet som vellykket og uproblematisk.

Det fremgår av NOU'en at husleie er blant de områdene som skårer høyt på undersøkelsene om forbrukermisnøye, og som i dag ikke er omfattet av et landsdekkende utenrettslig tvisteløsningstilbud. Utvalget har imidlertid avskrevet mulighetene for en generell utvidelse av HTU fordi alle kommuner neppe har ressurser og muligheter til å opprette likeverdige ordninger som Oslo, Bergen og Trondheim. Som det fremgår under "HTUs forankring" over, vil imidlertid en utvidelse av HTU etter dagens modell ikke belaste den enkelte kommunes økonomi eller administrasjon.

Det er imidlertid slik at antall leieboliger og presset på leiemarkedet er klart størst i de største byene. Vi antar at det bare vil kunne forsvares å etablere egne HTU-kontorer i et fåtall større byer. En mulighet for å gjøre ordningen landsdekkende, kunne da være at disse kontorene behandlet husleietvistene i en større region. Dette ville også være i tråd med utvalgets anbefaling av større nemnder og sekretariat som kan utføre mer effektiv saksbehandling med en høy faglig standard.

Utvalget har også sett på en ytterligere utbredelse av HTU ved å opprette nye regionale husleietvistutvalg. Dette er vurdert opp mot behandling i det lokale forliksrådet. Utvalget fremholder at også forliksrådsbehandling er en tilfredsstillende tvisteløsningsmekanisme, og konkluderer med ikke å anbefale en utvidelse av det utenrettslige tvisteløsningstilbudet i husleiesaker.

Vi mener behandling i HTU har flere fordeler i forhold til forliksrådsbehandling:

- **Juridisk kompetanse.**

Både mekler og saksleder er jurister med spesialkompetanse innenfor husleierett. Videre har de oppnevnte utvalgsmedlemmene gjennomgående høy kompetanse innenfor fagfeltet - flere utvalgsmedlemmer er også advokater med husleiesaker som spesialområde. Dette borger for at avgjørelser (og forlik) er i tråd med gjeldene rett. Som utvalget påpeker vil tvistetema i husleiesaker i all hovedsak være om det foreligger brudd på husleieloven.

- Stor andel forlik.
HTU benytter profesjonelle meklere og har høy forliksprosent. I 2010 ble det inngått forlik i 70% av de sakene som ble meklet.
- Alle saker som kommer til HTU blir behandlet uavhengig av kompleksitet.
Forliksrådene kan innstille saken hvis rådet finner at den ikke egner seg for forliksrådsbehandling f eks fordi den er komplisert når det gjelder jus og/eller faktum. Klager er da henvist til å ta ut stevning for tingretten.
- Utvalgsmedlemmene er partsoppnevnte.
Det at representanter både fra utleier- og leietakersiden er med på avgjørelsene, gir disse en større legitimitet hos partene.
- HTU avsier ikke fraværdommer på samme måte som forliksrådet (og tingretten).
Som utvalget nevner har HTU ansvaret for at saken blir tilstrekkelig opplyst. Dette gjelder selv om det ikke kommer tilsvarende, og innebærer en større rettssikkerhet for innklagede.
- Saksbehandlingstid.
Utvalget påpeker at det er en ulempe ved nemndsbehandling at saksbehandlingstidene jevnt over er lengre enn i forliksrådet. Dette gjelder imidlertid ikke for HTU, hvor saksbehandlingstiden til nå har vært kortere enn ved forliksrådsbehandling.

Fordelen med forliksrådsbehandling er først og fremst at denne er rimelig.

(På den annen side er det svært få avgjørelser fra HTU som tas inn for tingretten. Dette sammen med HTUs høye forliksprosent, innebærer at saker som har vært i HTU svært sjelden må behandles av de ordinære domstolene hvor kostnadene både for partene og det offentlige kan bli svært høye).

Hvis et regionalt HTU-kontor skal behandle husleietvister i en større region (som f eks Oslo og Akershus), vil partene i omegnskommunene få lengre reiseavstand (for å delta i møter mv.) i forhold til det lokale forliksråd.

(Det er imidlertid så vidt sjelden folk flest havner i en husleietvist, at dette neppe oppleves som en stor ulempe. Vi har så langt ikke fått tilbakemeldinger fra parter i Akershus om at reiseavstanden anses som et problem).

Alt i alt anser vi at HTU-behandling har klare fordeler i forhold til behandling i forliksrådet.

HTU har hatt en meget sterk saksøkning de seneste årene. Dette skyldes neppe at det er blitt mye mer kranling i husleieforhold, men at HTUs tvisteløsningstilbud er blitt bedre kjent. Omkostningene ved å få en rettslig prøving vil ofte være så store og uoversiktlige for partene at mange unnlater å få saken sin prøvet. Dette er særlig uheldig i tvister som gjelder leie av bolig hvor lovgiver har regulert rettsforholdet mellom partene med tanke på å etablere en trygg og forutsigbar boligsituasjon, og hvor det er gjort sterke begrensninger i partenes avtalefrihet.

Det er Kommunal- og regionaldepartementet som i henhold til husleieloven avgjør om det skal opprettes husleietvistutvalg i flere kommuner. I denne vurderingen vil departementet måtte vurdere det forbedrede tvisteløsningstilbudet som HTU innebærer opp mot de administrative kostnadene. Vi har allerede foreslått overfor KRD at det geografiske distriktet for de to nye kontorene utvides. Dette både fordi presset på bolig- og leiemarkedet gjelder hele storbyregionene, og fordi det er kostnadseffektivt å øke sakstallet på steder der det er opprettet HTU-kontorer.

I regjeringspartienes felles plattform for regjeringssamarbeidet (Soria Moria-erklæringen) ble det uttalt at ordningen med husleietvistutvalg skulle utvides til å omfatte "alle større byer og pressregioner". I statsbudsjettet for 2008-2009 gikk regjeringen inn for å utvide det geografiske virkeområdet for HTU, "i første omgang til Bergen og Trondheim". Som det fremgår av NOU'en ble utvidelsen til Bergen og Trondheim gjennomført i 2010.

Etter vår oppfatning bør en videre utvidelse av HTU med nye regionale husleietvistutvalg vurderes på bakgrunn av erfaringene med utvidelsen til Bergen og Trondheim. I den forbindelse nevner vi at det skal gjennomføres en brukerundersøkelse av HTU i andre halvår i år.

Med hilsen
Husleietvistutvalget


Stein Stavrum
direktør