



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG REGIONALDEPARTEMENT

Barne- likestillings- og inkluderingsdepartementet
Postboks 8036 Dep.

0030 OSLO

BARNE-, LIKESTILLINGS- OG INKLUDERINGSDEPARTEMENTET	
Arkivkode:	650.0
Dato:	2011 0081-48
Saksnr:	2011 0081-18

Deres ref

Vår ref
11/440-6 GJJ

Dato
28 APR 2011

NOU 2010:11 Nemdsbehandling av forbrukertvister - Høring

Viser til brev av 2. februar 2011 med oversendelse av høringssak.

Boligen er et grunnleggende velferdsgode, og boligpolitikken er en sentral del av statens velferdspolitik. Under Kommunal- og regionaldepartementets ansvarsområde hører husleieloven som skal medvirke til at leiere av bolig kan ha en stor grad av botrygghet. Dette bygger på det overordnede målet om alle skal ha beskyttelse mot vilkårlig og urimelig behandling uavhengig av om de eier eller leier. Leiere av bolig skal blant annet være trygge for at de ikke blir sagt opp uten saklig grunn, eller at husleien ikke uten videre økes ut over det som kan anes som rimelig. Loven hjemler opprettelse av husleietvistutvalg (HTU).

Departementet er enig med utvalget som har utredet nemndsbehandling av forbrukertvister, at velferdsmessige hensyn tilsier at leietakere skal ha et tilbud om betryggende og gode tvisteløsningsmekanismer. Husleietvister er ofte små saker, men av stor betydning for den det gjelder. Derfor er det viktig å få en rask og endelig løsning. Både utleier og leietaker skal være trygge på at prosessene gir løsninger i tråd med gjeldende rett. Denne type saker egner seg dårlig for skriftlig nemndsbehandling, men egner seg for mekling. Dette er bakgrunnen for at det er opprettet HTU som skal sikre partene mulighet til å ivareta sine interesser ved å tilby rask og rimelig saksbehandling av tvister som gjelder leie av bolig.

HTU har i de senere år fått styrket sin rolle som tvisteløsningsorgan og har hatt en sterk økning i saksmengden. I 2009 mottok HTU i Oslo og Akershus 755 saker, en økning på vel 62 pst. sammenlignet 2008. I juni og oktober 2010 ble det opprettet HTU i

henholdsvis Bergen og Trondheim, og til sammen ble det mottatt 907 saker dette året. Det vil bli gjennomført en brukerundersøkelse i andre halvår av 2011.

Utvalget legger til grunn at behandlingen av sakene i HTU har vært betegnet som vellykket og uproblematisk. Departementet vil peke på at dette understøttes av uttalelser fra utleier- og leietakerorganisasjonene.

Utvalget trekker frem muligheten til å foreta en generell utvidelse av HTUs virkeområde. I denne forbindelse ser det ut til at utvalget legger til grunn at husleietvistutvalgene har en kommunal forankring (s. 68 1. spalte). Dette er ikke riktig – det er staten som organiserer og finansierer husleietvistutvalgene. KRD antar at innføring av nye kommuneforankrede tvisteløsningstilbud ikke er aktuelt. Uvalgets uttalelse om at det er vanskelig å tenke seg at hver enkelt kommune skal ha ressurser og muligheter for å etablere et system tilsvarende det som er i Oslo, Bergen og Trondheim, blir på denne bakgrunn lite relevant.

Utvalget behandler kort muligheten for ytterligere utbredelse av nye regionale husleietvistutvalg. Her peker utvalget på at forliksrådene oppfyller hensynene til tvisteløsningsmekanismer for denne type saker, som bør bygge på muntlighet og kunne gjennomføres ved mekling mellom partene. På denne bakgrunn anbefaler utvalget ikke å utvide det utenrettslige tvisteløsningstilbudet i husleiesaker.

KRD antar at behandling i HTU gir løsninger som er mer i tråd med gjeldende rett, enn de løsninger som følger av forliksrådsbehandling. Dette følger bl.a. av at sakene behandles av jurister med spesiell kompetanse på husleierett og mekling av denne type saker. I motsetning til det som gjelder for forliksrådene, blir stor del av sakene løst ved mekling. For slike saker anslås behandlingstiden til bare 9 uker.

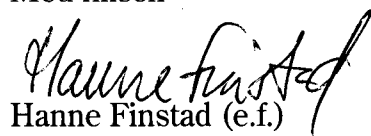
Saker som ikke løses ved mekling behandles av et parts sammensatt utvalg som også har spesiell kompetanse på denne type saker. Slike saker tar det for tiden 20 uker å få avgjort. I motsetning til det som gjelder for forliksrådene, blir svært få av sakene som blir avgjort i HTU brakt videre til domstolene.

HTU bidrar også til forebygging og løsning av konflikter ved å besvare henvendelser fra hele landet og gi generell veiledning til publikum. Hjemmesiden inneholder også informasjon til utleiere og leietakere. Anonymiserte avgjørelser legges ut i fulltekst.

Alt i alt fremstår behandling i HTU som et bedre tilbud til brukerne enn forliksrådene – bl.a. ivaretas rettssikkerhetshensynene bedre. HTU ivaretar også velferdshensynene bedre enn forliksrådene, i det saker om oppsigelse av leieforhold blir prioritert for rask behandling.

Det følger av husleieloven at det er KRD som beslutter hvilke geografiske områder som skal dekkes av HTU. Departementet må i denne forbindelse veie hensynet til brukerne opp mot de administrative kostnadene, og da spesielt sett opp mot hvor mange saker som det er aktuelt å løse av det enkelte lokale HTU. Dersom det er få saker som skal løses i et lokalt HTU, vil statens kostnader knyttet til hver sak bli uforholdsmessig høye. Derfor er det bare etablert HTU der det er mange utleieboliger. Som utvalget legger til grunn er det største markedet for utleieboliger i de største byene. I tillegg er det et betydelig antall utleieboliger i kommuner i nærheten av de største byene.

Med hilsen


Hanne Finstad (e.f.)
avdelingsdirektør


Gry Johansen
førstekonsulent