



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Sendt elektronisk

Deres ref.: 21/2287-1

Dato: 8. juni 2021

Vår ref.: 309304

Høring – Forslag til endringer i husleieloven, rettshjelploven og forskrift om Husleietvistutvalget (virkeområde, forkynnelse, signaturløsninger mv.)

1 INNLEDNING

Advokatforeningens tillitsvalgte advokater utfører et omfattende frivillig og ulønnet arbeid for å ivareta rettsstaten, rettssikkerheten og menneskerettighetene. En del av dette arbeidet består i å utarbeide høringsuttalelser.

Advokatforeningens høringsarbeid er organisert i 27 lovutvalg og 13 faste utvalg, oppdelt etter særskilte rettsområder og rettslige interesseområder. Om lag hundre høringsuttalelser utarbeides av foreningens tillitsvalgte advokater hvert år.

Alle våre høringsuttalelser er forfattet av advokater med ekspertise innenfor det rettsområdet som lovforslaget gjelder. En ekspertise som ikke er hentet kun fra juridisk teori, men fra advokatenes praktiske erfaring med å bistå sine klienter – i den norske rettsstatens hverdag. Denne høringsuttalelsen er skrevet ut fra Advokatforeningens ønske om å bidra til gode lovgivningsprosesser, og gode lover.

2 SAKENS BAKGRUNN

Vi viser til høringen til Kommunal- og moderniseringsdepartementet publisert den 26.4.2021, med høringsfrist den 7.6.2021.

Høringen gjelder forslag til endringer i husleieloven, rettshjelploven og forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget (virkeområde, forkynnelse, signaturløsninger mv.).

Formålet med de foreslåtte endringene er i første rekke å legge til rette for en enklere og enda mer effektiv behandling av saker i Husleietvistutvalget (heretter «HTU»), for på den måten å bidra til å øke HTUs måloppnåelse om å tilby rask, rimelig og kompetent behandling av tvister om leie av bolig.

Denne høringen er i hovedsak utarbeidet av Advokatforeningens lovutvalg for fast eiendom (tings- og leierett). Lovutvalget består av Ivar Christian Andersskog (leder), Jo Are Aamodt Brænden, Christine Haugstvedt Downing, Gro Hauge, Ellen Cecilie Mostad og Olav Pedersen som alle har lang erfaring og god kompetanse innfor det aktuelle rettsområdet.

3 KOMMENTARER TIL DE ENKELTE FORSLAGENE

3.1 Husleieloven

3.1.1 Geografisk virkeområde mv. for Husleietvistutvalget

Advokatforeningen er enig i at det er hensiktsmessig at HTU sitt virkeområde utvides til å behandle tvister om leie av bolig fra hele landet. Advokatforeningen mener at dette vil sikre en profesjonalisering av saksbehandlingen og ivareta hensynet til ensartet behandling av likelydende saker over hele landet. Dette til forskjell fra dagens ordning hvor forliksrådene og HTU har ulike grad av profesjonalisering og praksis knyttet til HTU sitt faglige virkeområde.

Advokatforeningen kan imidlertid ikke se at høringsnotatet beskriver den nærmere organiseringen av HTU ved en utvidelse til en landsdekkende ordning.

Advokatforeningen mener at organiseringen også i fortsettelsen må sikre lokal tilknytning, som særlig ivaretar hensynet til kort reisevei for partene ved muntlig forhandling, mekling eller ved behov for befarung av utleieobjektet. Dette har både en side til partenes kostnader og effektiv saksbehandling, herunder ved partenes ønske om bistand av advokat i saker for HTU med dertil hørende ekstrakostnader ved eventuell reise.

Dette hensynet er i dag sikret gjennom kommunale forliksråd for de områder som ikke hører under HTU sitt geografiske virkeområde.

Norge er et langstrakt land med store avstander innad i de i ulike fylkene. Advokatforeningen er av den oppfatning at HTU minimum må etablere egne kontorer i hvert fylke, En naturlig tilnærming til den organisatoriske inndeling bør etter Advokatforeningens oppfatning være å ta utgangspunkt i tingrettenes rettskretser.

3.1.2 Takstnemnd

Henvisningen i § 12-5 til § 12-2 om takstnemnd foreslås opphevet. Det vises til at partene i tvister om leie av bolig bør ha muligheten til å velge om de vil bringe en sak om gjengs leie eller markedsleie, samt vederlag for forbedringer, inn for HTU eller en takstnemnd. Departementet foreslår derfor å oppheve denne delen av § 12-5. Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.1.3 Husleietvistutvalgets faglige uavhengighet

Advokatforeningen slutter seg til Departementets forslag og begrunnelse.

3.1.4 Innsyn i Folkeregisteret uten hinder av taushetsplikt

Advokatforeningen ser det som positivt at departementet søker å finne gode løsninger for en effektiv saksbehandling.

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.2 Forskrift om Husleietvistutvalget

3.2.1 Elektronisk kommunikasjon og signatur

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.2.2 Elektronisk forkynning

Advokatforeningen er enig i at det bør tilstrebes større grad av digital samhandling generelt, og ved behandling av saker hos HTU generelt. Av hensyn til rettssikkerheten for den del av befolkningen som ikke har kompetanse på eller utstyr for å kunne vedta forkynning elektronisk, er det imidlertid viktig at postforkynning forblir hovedregelen, og at det innarbeides rutiner for å sende dokumenter for postforkynning dersom det elektroniske dokumentet ikke åpnes av mottaker innen 14 dager eller annen fastsatt frist.

Advokatforeningen mener videre, i lys av Departementets ønske om effektivisering og forenkling, at løsningen som benyttes i forlikrådene i dag, med postforkynning uten mottakskvittering, bør vurderes, jf. domstolloven § 163 a jf. postforkynningsloven § 4 (2) første punktum.

Tilsvarende regel anses hensiktsmessig i saker for HTU. Dette særlig under henvisning til at HTU, etter høringsnotatets pkt. 2.3, gis større grad av «treffsikkerhet» med hensyn til partenes postadresse ved innsyn i opplysninger registrert i Folkeregisteret.

3.2.3 Signering av vedtak

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.2.4 Saker som kan avgjøres av saksleder alene

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

Advokatforeningen mener at departementet også bør vurdere om andre sakstyper kan avgjøres av saksleder alene. Dette for å sikre ytterligere effektivisering av saksbehandlingen i HTU.

Særlig pekes det på saker etter husleieloven § 3-5 om depositum. Bestemmelsen kan ikke fravikes ved avtale.

Saker om tilbakebetaling av depositum ved manglende oppfyllelse av formalkravene i loven er iht. HTUs nåværende praksis klare og gir få rom for vurderinger – enten er depositumet satt på «særskilt konto i leierens navn med vanlige rentevilkår i finansinstitusjon som har rett til å tilby slik tjeneste i Norge», eller så er det ikke det. I sistnevnte tilfelle – som gjelder de irregulære depositumene – skal depositum uten unntak tilbakebetales til leietaker, jf. husleieloven § 3-7 annet ledd, med mindre det foreligger gyldige

motkrav fra utleier og slike motkrav kan gjøres opp ved motregning etter alminnelige pengekravs rettslige prinsipper.

Det samme gjør seg gjeldende for rentekravet ved irregulære depositum, jf. husleieloven § 3-5, jf. § 3-7 tredje ledd.

3.2.5 Publisering av vedtak

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

De publiserte avgjørelsene er til stor nytte for Advokatforeningens medlemmer. Advokatforeningen understreker, ved implementering av endringsforslaget, at HTU må etterstrebe publisering av et representativt utvalg av avgjørelser, og ikke bare innenfor enkelte sakstyper under HTUs faglige virkeområde.

3.2.6 Fordeling av saksbehandlingsgebyret

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.2.7 Innføring av «sakskostnadstak» for advokatutgifter

Advokatforeningen er enig i departementets forslag om at det i forskrift bør angis et tak for sakskostnader for advokatutgifter, og at det er hensiktsmessig at dette skjer ved bruk av de satser som gjelder ved småkravsprosess i tvisteloven.

For å sikre at HTU-forskriften til enhver tid samsvarer med satsene som følger av tvisteloven § 10-5 annet ledd, mener Advokatforeningen at det likevel heller bør henvises til tvisteloven § 10-5 annet ledd i forskriften fremfor å angi det konkrete nivået i forskriften.

Advokatforeningen mener at det i alle tilfeller må benyttes samme ordlyd som i tvisteloven § 10-5 annet ledd for å sikre en ensartet praksis knyttet til merverdiavgift. Høringsnotatets forslag skaper usikkerhet knyttet til 1) hvor vidt det kan kreves merverdiavgift av det nedre nivået samt 2) i hvilke tilfeller det kan kreves merverdiavgift i tillegg til sakskostnadene.

Advokatforeningen er ikke enig i departementets forslag om at sakskostnader til advokat kun kan kreves dekket i de tilfeller hvor begge parter er representert ved advokat. Et slikt krav samsvarer ikke med ordningen ved behandling av husleiesaker i forliksrådene i dag og vil være en innskjerping av sakskostnadsreglene ved innføring av HTU på landsbasis.

Advokatforeningen er av den oppfatning at en part skal kunne la seg representere, eventuelt ta til motmæle, ved advokat, og samtidig kunne kreve dekket kostnadene ved slik bistand dersom HTU finner at det er rimelig. Dette er en viktig rettsikkerhetsgaranti. HTU vil uansett, slik forskriften i dag er utformet, kunne avskjære kostnadskravet dersom det er urimelig. Advokatforeningen mener at dette ikke bør begrenses ytterligere av at også motparten må være engasjert av advokat.

Advokatforeningen slutter seg for øvrig til departementets forslag og begrunnelse hva gjelder de språklige presiseringene i forskriften.

3.2.8 *Bevisavskjæring*

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.2.9 *Innsending av klage via digitalt klagebehandlingssystem*

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

3.2.10 *Innsyn i dokumenter i enkeltsaker*

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse.

Advokatforeningen mener likevel at det, av hensyn til partene, angis i klartekst at klagen skal fremsettes for HTU, men at det er departementet som er klageinstans ved klage på vedtak om (nektet) innsyn.

3.2.11 *Overgangsregler*

Advokatforeningen slutter seg til departementets forslag og begrunnelse for overgangsreglene.

3.2.12 *Fri rettshjelp i husleiesaker*

Advokatforeningen er uenig i departementets forslag om å fjerne retten til fritt rettsråd for leietaker i sak etter husleieloven § 9-8 når saken gjelder bolig som leietaker bebor.

Retten til bolig er en helt grunnleggende rettighet, og det er svært viktige saker for den det gjelder. Dette bør absolutt være et prioritert område i rettshjelpsloven, og må ikke fjernes fra lov om fri rettshjelp § 11 annet ledd nr. 4.

Det er riktig som departementet påpeker i høringsnotatet at adgangen til å få rettshjelp alltid er subsidiær, noe som innebærer at man ikke har rett til rettshjelp dersom man kan få bistand via andre ordninger. Advokatforeningens erfaring er at HTU gir god veiledning og at det derfor for de aller fleste saker som blir behandlet av HTU ikke vil være nødvendig med advokatbistand. Men dette tilsier likevel ikke at man skal avskjære advokatbistand for absolutt alle saker, når det gjelder noe så grunnleggende som rett til bolig.

Man kan dessuten lett se for seg at når HTU får utvidet sine oppgaver til hele Norge, vil det kunne være saker der HTU ikke gir tilfredsstillende veiledning, og at man i disse bør få fritt rettsråd. Dette vil særlig kunne være aktuelt i saker der reiseavstanden til HTU er stor. Det er viktig å legge til rette for at man også i distriktet kan få nødvendig rettshjelp.

Den rettshjelpen man har krav på i disse sakene er seks timer advokatbistand, og det er ikke mange som får denne rettshjelpen i dag. I 2019, som er de siste tilgjengelige tallene, ble det gitt rettshjelp i ca 230 saker.

Advokatforeningen peker også på at spørsmål om rett til rettshjelp i husleiesaker er grundig utredet i NOU 2020: 5 Likhet for loven – Lov om støtte til rettshjelp (rettshjelpsloven). Her er det foreslått å opprettholde dagens ordning med rettshjelp i husleiesaker, i tillegg til at den utvides noe ved at husleiesaker er foreslått å omfatte en del andre former for tvangsfravikelse enn i dag

3.2.13 Økonomiske og administrative konsekvenser

Som angitt under pkt. 3.1.1, er høringsnotatet taust om hvilken organisasjon som skal etableres på landsbasis og fordeling av saker mellom de ulike fylker/kommuner/rettskretser. For Advokatforeningen er dette et sentralt punkt i vurderingen av om en utvidelse av HTU sitt geografiske virkeområde er hensiktsmessig og tjenlig for de involverte parter.

Det vises i den sammenheng til merknader under pkt. 3.1.1 og det tas forbehold om ytterligere merknader dersom det viser seg at den organisatoriske inndelingen ikke tilfredsstillende hensynet til lokal tilknytning.

4 AVSLUTTENDE MERKNADER

Advokatforeningen er i hovedsak positiv til de endringer som foreslås i høringsnotatet, spesielt de sider som knytter seg til effektivisering og digitalisering av saksbehandlingen.

Advokatforeningen er imot å fjerne retten til fritt rettsråd i lov om fri rettshjelp § 11 annet ledd nr 4.

Det understrekes at de digitale løsninger som utvikles må være gjennomarbeidet og sikre en enkel samhandling med HTU på tvers av digitale plattformer og for brukere med ulike forutsetninger. Om nødvendig mener Advokatforeningen at forskriften bør tre i kraft først når slike systemer er gjennomarbeidet og klare for utrulling på landsbasis, selv om dette innebærer en utsettelse til 01.01.2022 eller senere.

Departementet bør videre søke å kommunisere hvordan de planlegger å organisere den landsdekkende ordningen for HTU. Dette er en klar svakhet ved høringsnotatet, som Advokatforeningen med stor sannsynlighet vil ha innspill og/eller merknader til.

Det vises for øvrig til merknadene under punkt 3 over.

Vennlig hilsen



Jon Wessel-Aas
leder



Merete Smith
generalsekretær

Saksbehandler: Trude K. Molvik
tm@advokatforeningen.no