

Høringsnotat

Forslag til endringer i forskrift om Husleietvistutvalget (sammenslåing med Husbanken, sammensetning av utvalg, forkynning av klage mv.)

Dato: 8. desember 2025

Saksnr. 25/3762

1	Innledning.....	3
2	Nødvendige endringer som følge av sammenslåingen med Husbanken	3
2.1	Gjeldende rett og behov for endring	3
2.2	Departementets vurderinger og forslag.....	4
3	Beslutning om utvalgets sammensetning i den enkelte sak	4
3.1	Gjeldende rett og behov for endring	4
3.2	Departementets vurderinger og forslag.....	5
4	Saker som skal behandles i fullt utvalg og vurderes for muntlig partsmøte ...	5
4.1	Gjeldende rett og behov for endring	5
4.2	Departementets vurderinger og forslag.....	6
5	Forkynning av prosesskriv	8
5.1	Gjeldende rett og behov for endring	8
5.2	Departementets vurderinger og forslag.....	8
6	Rettsvirkninger av klage, forlik og vedtak.....	9
6.1	Gjeldende rett og behov for endring	9
6.2	Departementets vurderinger og forslag.....	10
7	Hjemmel for fullbyrdelse av pengekrav før rettskraftig vedtak	10
7.1	Gjeldende rett og behov for endring	10
7.2	Departementets vurderinger og forslag.....	10
8	Presisering av beregningen av advokatutgifter	11
8.1	Gjeldende rett og behov for endringer.....	11
8.2	Departementets vurderinger og forslag.....	11
9	Økonomiske og administrative konsekvenser.....	11
10	Forslag til endringer	13

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 for rask, rimelig og kompetent løsning av boligleietvister etter husleielovene. HTU er regulert 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.

Bakgrunnen for endringsforslagene er at regjeringen ønsker å slå sammen Husbanken og HTU. Departementet har i denne forbindelse lagt fram forslag til endringer i husleieloven § 12-5, jf. Prop. 168 L (2024-2025) *Endringer i husleieloven (omorganisering av Husleietvistutvalget)*. Formålet er at HTU skal inngå som enhet i Husbanken, samtidig som saksbehandlingen fortsatt skal være faglig uavhengig.

I dette høringsnotatet foreslår departementet endringer i HTU-forskriften som følge av sammenslåingen. Departementet foreslår også noen andre endringer som i hovedsak er ment å gjenspeile gjeldende rett og praksis. I tillegg foreslås noen språklige og retts tekniske presiseringer. Forslagene omtales nærmere i punkt 2 til 8.

2 Nødvendige endringer som følge av sammenslåingen med Husbanken

2.1 Gjeldende rett og behov for endring

Ansettelse av direktør for Husleietvistutvalget

Etter HTU-forskriften § 4 første ledd første punktum skal HTU ledes av en direktør som *tilsettes av departementet*. Den planlagte sammenslåingen innebærer at HTU vil organiseres som en egen enhet i Husbanken, som ledes av en kontordirektør og dermed inngår i Husbankens ledelsesstruktur. Det er da naturlig at ansvaret og myndigheten til å ansette kontordirektøren legges til Husbanken.

Husleietvistutvalgets årsberetning

Etter HTU-forskriften § 19 første ledd skal HTU utarbeide en årlig beretning om sin virksomhet. Beretningen skal blant annet inneholde statistikk over innkomne saker, saksbehandlingstider og antall saker som blir forlikt eller avgjort ved vedtak. Etter sammenslåingen er det Husbankens oppgave å rapportere til departementet om HTUs virksomhet som en del av styringsdialogen. Det er da naturlig at også statistikken det er vist til i forskriften § 19 første ledd inngår i denne rapporteringen.

2.2 Departementets vurderinger og forslag

Ansettelse av direktør for Husleietvistutvalget

Ettersom HTU etter sammenslåingen vil være en del av Husbanken, er det naturlig at Husbanken er ansvarlig for å ansette HTUs direktør, ikke departementet slik forskriften fastsetter i dag.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at **§ 4 første ledd** skal lyde:

- (1) Husleietvistutvalget skal ledes av en direktør som tilsettes av *Husbanken*.
Direktøren skal oppfylle vilkårene for å være tingrettsdommer etter domstolloven § 53 til § 55.

Husleietvistutvalgets årsberetning

Som departementet viser til under punkt 2.1 er det naturlig at HTUs rapportering av blant annet statistikk over innskutte saker, saksbehandlingstider og antall saker som blir forlikt eller avgjort ved vedtak, inngår som en del av Husbankens årsrapport etter sammenslåingen. Kravene til Husbankens årsrapport er ikke regulert i forskrift, men fremgår av Hovedinstruks for Husbanken som utarbeides av departementet. Departementet mener at det er naturlig at rapporteringskravene knyttet til HTUs virksomhet inntas i hovedinstruksen sammen med de øvrige kravene til Husbankens årsrapport.

Departementet foreslår derfor å oppheve rapporteringskravene som fremgår av § 19 første ledd, og at disse i stedet innarbeides i Hovedinstruks for Husbanken.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at **§ 19 første ledd** oppheves.

3 Beslutning om utvalgets sammensetning i den enkelte sak

3.1 Gjeldende rett og behov for endring

Det følger av HTU-forskriften § 4 tredje ledd fjerde punktum at det er Husleietvistutvalgets *kontorleder* som avgjør sammensetningen av utvalget i saker som skal avgjøres av fullt utvalg.

HTU består av tre kontorer, lokalisert i Trondheim, Bergen og Oslo. Kontorene hadde opprinnelig ansvar for tvistesaker fra ulike geografiske dekningsområder, og hvert sitt regionale utvalg. Da HTU ble landsdekkende 1. september 2021, ble det etablert én felles saksportefølje, og de regionale utvalgene ble omgjort til ett landsdekkende utvalg. Sakene fordeles nå stedsuavhengig mellom saksledere fra de tre kontorene, og utvalgsbehandling skjer med det samme utvalget.

3.2 Departementets vurderinger og forslag

Departementet foreslår å endre forskriftsbestemmelsen, slik at den samsvarer med dagens organisering. Ettersom kontorlederne ikke lenger har hver sin portefølje og de regionale utvalgene er gjort om til landsdekkende utvalg, bør det fremgå av bestemmelsen at det er Husleietvistutvalget som avgjør sammensetningen i den enkelte sak, og ikke kontorlederne.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at § 4 tredje ledd skal lyde:

(3) Etter å ha innhentet forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere, skal departementet oppnevne like mange utvalgsmedlemmer fra hver side. Utvalgets størrelse avgjøres av departementet. Utvalgsmedlemmene oppnevnes for tre år.
Husleietvistutvalget avgjør sammensetningen av utvalget i den enkelte sak.

4 Saker som skal behandles i fullt utvalg og vurderes for muntlig partsmøte

4.1 Gjeldende rett og behov for endring

Behandling av fullt utvalg

Etter HTU-forskriften skal HTUs vedtak i utgangspunktet treffes av fullt utvalg, det vil si av en saksleder og to utvalgsmedlemmer, jf. § 4 fjerde ledd. I 2016 ble det for første gang åpnet for at saksleder i visse tilfeller kunne avgjøre saken alene, en kompetanse som er videreført og utvidet ved forskriftsendringene i 2021 og 2024. Paragraf 4 sjette ledd første punktum oppstiller nå tre alternative grunnlag (bokstav a-c) for når saksleder kan avgjøre saken alene:

- a. den innklagede har unnlatt å gi tilsvare, eller
- b. den innklagede i tilsvare uttrykkelig har erkjent kravet, eller
- c. saken gjelder formuesverdier og tvistesummen er 150 000 kroner eller lavere

Bestemmelsen er en «kan»-bestemmelse og er dermed ikke til hinder for at saksleder tar en sak inn for fullt utvalg dersom saksleder mener det er hensiktsmessig.

Adgangen til å treffe vedtak alene i saker som nevnt under bokstav a til c er likevel ikke ubegrenset. Etter § 4 sjette ledd tredje punktum skal saker om oppsigelse, heving og gjengs leie alltid behandles i fullt utvalg. Begrunnelsen for at saker som gjelder oppsigelse og heving er underlagt obligatorisk utvalgsbehandling, er at saker om leietakers beskyttelse mot utleiers krav om å avslutte leieforholdet, som oftest gjelder vesentlige ideelle interesser. Saken vil i disse tilfellene nesten alltid være av stor velferdsmessig betydning for leietakers del, og i mange tilfeller vil dette også være situasjonen for utleiers del. Bare unntaksvis er dette tilfellet for leietakers krav om oppsigelse eller heving. Slike krav blir normalt fremmet etter at leietaker har flyttet ut, for å avklare leietakers eventuelle plikt til å betale leie etter fraflyttingen. Et slikt krav vil som

derfor hovedregel være om økonomiske interesser. Etter ordlyden legger bestemmelsen likevel opp til obligatorisk utvalgsbehandling for krav om oppsigelse og heving fra både utleiers og leietakers side. Dette samsvarer etter departementets vurdering dårlig med formålet bak bestemmelsen. Etter hva departementet kjenner til har også HTU – i lys av formålet - tolket bestemmelsen innskrenkende slik at det bare er utleiers oppsigelser som må behandles i fullt utvalg.

Muntlige partsforklaringer

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 befaring. Etter HTU-forskriften § 12 fjerde ledd andre punktum skal saksleder særlig vurdere om det er behov for å gjennomføre muntlig partsmøte i «oppsigelsessaker». Heller ikke i denne bestemmelsen er det presisert om dette gjelder både oppsigelse fra utleier og leier.

4.2 Departementets vurderinger og forslag

Behandling av fullt utvalg

Etter departementets vurdering er det behov for å klargjøre rekkevidden av når saksleder kan treffe vedtak alene, slik at den samsvarer bedre med formålet bak bestemmelsen, HTUs praksis og for å sikre en mer enhetlig og forutsigbar praktisering. Unntaket som sier at saker om oppsigelse, heving og gjengs leie alltid skal behandles av fullt utvalg har stått uendret siden 2016. Bestemmelsen har likevel fått økt betydning som følge av endringene i 2021 og 2024 som utvidet saksleders kompetanse til å treffe vedtak alene. Selv om utgangspunktet etter forskriften er full utvalgsbehandling, avgjøres de fleste saker i dag av saksleder alene, med grunnlag i § 4 sjette ledd første punktum.

Departementet foreslår at bestemmelsen om obligatorisk utvalgsbehandling endres, slik at det uttrykkelig framgår at regelen gjelder saker med krav om oppsigelse etter husleieloven § 9-8 og heving etter § 9-9, som begge gjelder utleiers oppsigelse eller heving av leieforholdet. Departementet mener dette samsvarer bedre med formålet bak bestemmelsen. For sammenhengens skyld foreslås det også at det henvises til den konkrete paragrafen for fastsettelse av gjengs leie.

Sakstypene som er nevnt i avsnittet over skal alltid behandles i fullt utvalg. Departementet foreslår likevel at det gjøres unntak også i disse sakene for tilfeller der innklagede i tilsvarende uttrykkelig har erkjent kravet. For partenes del vil et krav om utvalgsbehandling i slike saker først og fremst medføre en forlenget saksbehandlingstid. Å åpne for at slike saker kan avgjøres av saksleder alene, anses derfor både hensiktsmessig og ressursbesparende.

Selv om en sak etter § 4 sjette ledd *kan* avgjøres av saksleder alene, kan saksleder likevel beslutte at saken skal behandles av fullt utvalg. Hensynene bak kravet om obligatorisk

utvalgsbehandling i visse saker, vil også kunne gjøre seg gjeldende i saker der saksleder «kan» avgjøre saken alene. Særlig gjelder dette der kravene har grunnlag i et leieforhold som fortsatt består, som for eksempel tvister knyttet til vedlikeholdsplikter, utbedringskrav og ro- og ordensbestemmelser.

I tillegg til at det i slike saker er mer nærliggende at saken gjelder ideelle interesser, er det også mer nærliggende at løpende forpliktelser og økonomiske konsekvenser som vanskelig lar seg tallfeste etter bestemmelsene om tvisteverdi i tvisteloven kapittel 17. Departementet mener derfor det vil være en fordel å markere dette ved å innta en retningslinje for skjønnsutøvelsen som framhever dette momentet. Dette vil bidra til en mer ensartet og forutsigbar praksis. Departementet foreslår derfor at det i bestemmelsen presiseres at saksleder, ved vurderingen av om saken skal behandles i fullt utvalg, særlig skal legge vekt på om kravene har grunnlag i et pågående leieforhold.

Departementet foreslår på bakgrunn av dette at **§ 4 sjette ledd** skal lyde:

- (6) Saksleder kan treffe vedtak alene når:
- a. den innklagede har unnlatt å gi tilsvaer, eller
 - b. den innklagede i tilsvaer 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. *Ved saksleders vurdering av om saken skal avgjøres av saksleder alene, jf. første punktum, skal det særlig legges vekt på om kravene har grunnlag i et pågående leieforhold. Saker med krav om oppsigelse etter husleieloven § 9-8, heving etter § 9-9 og fastsettelse av gjengs leie etter § 4-3 skal alltid behandles av fullt utvalg, unntatt når den innklagede i tilsvaer uttrykkelig har erkjent kravet.*

Muntlig partsmøter i saker om oppsigelse

Etter HTU-forskriften § 12 fjerde ledd annet punktum, skal saksleder særlig vurdere om det er behov for å gjennomføre muntlige partsmøter i «oppsigelsessaker». Det er klar praksis for at denne bestemmelsen retter seg mot saker som gjelder utleiers oppsigelse. Også denne regelen er begrunnet i leietakers oppsigelsesvern. Som et naturlig følgepunkt av presiseringen i § 4 sjette ledd tredje punktum foreslår departementet en tilsvarende presisering i denne bestemmelsen, slik at det klart kommer fram at bestemmelsen gjelder saker om utleiers oppsigelse etter husleieloven § 9-8. Dette skal tydeliggjøre at det er i nettopp disse sakene de særskilte hensynene til kontradiksjon og rettssikkerhet gjør seg gjeldende.

Departementet foreslår på bakgrunn av dette at § 12 fjerde ledd skal lyde:

- (4) Partene skal gis mulighet til å være til stede når bevis føres muntlig for utvalget og når utvalget avholder befarings. *I saker med krav om oppsigelse etter husleieloven § 9-8 skal saksleder særlig vurdere om det er behov for å gjennomføre muntlig partsmøte. Muntlig partsmøte kan avholdes som fysisk møte, telefonmøte, videokonferanse eller lignende.*

5 Forkynning av prosesskriv

5.1 Gjeldende rett og behov for endring

Etter HTU-forskriften § 7 femte ledd første punktum skal «klagen» forkynnes for motparten. Begrunnelsen for et krav om forkynning her er at det er særlig viktig å sikre bevis for at motparten har mottatt klagen, og for hvilket tidspunkt klagen er mottatt.

De samme hensynene gjør seg gjeldende for de alminnelige domstolene og for forliksrådet, der hovedregelen om forkynning av prosesskriv framgår av tvisteloven § 12-4. Etter denne bestemmelsen er det ikke bare prosesskriv som innleder en sak som skal forkynnes, men også prosesskriv som bringer nye krav inn i saken eller angriper en rettslig avgjørelse.

HTU har ingen uttrykkelig hjemmel om forkynning av andre prosesskriv enn klage. I praksis innfortolker HTU likevel et krav om forkynning også for motkrav og andre nye krav i saken. Mer uklart er det om prosesskriv med krav om oppfriskning eller gjenåpning etter HTU-forskriften § 13 sjuende og åttende ledd, må forkynnes. Dette gjelder med unntak av begjæringer om gjenåpning i tilfeller som nevnt i tvisteloven § 31-9 første ledd, som klart nok ikke må forkynnes, jf. HTU-forskriften § 13 sjuende ledd.

Departementet mener at det er behov for å klargjøre hvilke prosesskriv som skal forkynnes.

5.2 Departementets vurderinger og forslag

Departementet foreslår å innføre en ny forskriftsbestemmelse § 5 a, som skal gi regelverket en mer pedagogisk struktur og klargjøre gjeldende rett. Dette vil gi en mer effektiv og ensartet praktisering av forkynning.

Departementet mener at innholdet i forkynningsreglene i hovedsak bør tilsvare tvisteloven § 12-4. Når det gjelder krav om oppfriskning, er det likevel særlige forhold som gjør seg gjeldende i saker for HTU. HTU er et lavterskeltilbud, der det klare flertallet av partene er selvprosederende. Det er også andre materielle vilkår og en høyere terskel for oppfriskning i HTU enn det som gjelder for krav om oppfriskning av forliksrådets avgjørelser, jf. tvisteloven § 6-14 fjerde ledd. Vurderingen av om oppfriskning skal gis, vil ofte knytte seg til forhold som utelukkende kan belyses av den parten som har oversittet fristen (innklagede). I saker om oppfriskning vil det derfor ikke alltid være behov for kontradiksjon, hvis kravet om oppfriskning ikke tas til følge.

Departementet mener derfor at forkynning bør kunne unnlates når det er sannsynlighetsovervekt for at kravet om oppfriskning ikke kan føre fram. Dette vil for eksempel omfatte tilfeller der oppfriskningskravet må avvises fordi fristen for å kreve oppfriskning er oversittet, og der kravet bygger på forhold som ikke er omfattet av de materielle vilkårene for oppfriskning. Det vil også omfatte tilfeller der innklagedes opplysninger viser at vilkårene ikke er oppfylt, og motparten ikke vil kunne bidra med

opplysninger som tilsier et annet resultat. At HTU kan unnlate å forkynne krav om oppfriskning i slike tilfeller, vil harmonere med HTUs formål om å legge til rette for at partene får løst saken hurtig og billig, jf. HTU-forskriften § 1.

Departementet foreslår ingen endring i HTU-forskriften § 7 femte ledd første punktum som fastsetter at dersom en sak ikke blir avvist, skal klagen forkynnes for motparten snarest mulig. Som nevnt har bestemmelsen tidligere vært lagt til grunn som hjemmel for kravet om forkynning av klagen. Med forslaget om ny § 5 a etableres det en tydeligere og mer samlet regulering av hvilke prosesskriv som skal forkynnes. Sett i sammenheng med den nye forkynningsbestemmelsen som foreslås i § 5 a, vil § 7 femte ledd fortsatt ha selvstendig betydning som en bestemmelse om saksforberedelsen i HTU.

Departementet foreslår også å endre overskriften til HTU-forskriften § 5, slik at den blir mer i samsvar med bestemmelsens innhold etter at ny § 5 a tas inn. Dagens overskrift «Forkynning og signatur mv.» foreslås endret til «Framgangsmåte ved forkynning og signatur mv.». Endringen tydeliggjør at § 5 blant annet regulerer hvordan forkynning skal gjennomføres, mens den nye § 5 a fastsetter hvilke prosesskriv som skal forkynnes.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at **ny § 5 a** skal lyde:

§ 5 a. Forkynning av krav

(1) Husleietvistutvalget sørger for at klagen og andre prosesskriv med nye krav som er tatt til behandling, forkynnes for motparten.

(2) Husleietvistutvalget sørger for at begjæring om gjenåpning etter § 13 sjuende ledd, forkynnes for motparten. Forkynning kan likevel unnlates ved forenklet avgjørelse etter tvisteloven § 31-9 første ledd.

(3) Husleietvistutvalget sørger for at krav om oppfriskning etter § 13 åttende ledd, forkynnes for motparten. Forkynning kan likevel unnlates når Husleietvistutvalget mener at det er sannsynlighetsovervekt for at kravet om oppfriskning ikke kan føre fram.

I tillegg foreslår departementet at **overskriften i § 5** skal lyde:

§ 5. Framgangsmåte ved forkynning og signatur mv.

6 Rettsvirkninger av klage, forlik og vedtak

6.1 Gjeldende rett og behov for endring

Overskriften til HTU-forskriften § 14 lyder i dag «Rettsvirkninger av Husleietvistutvalgets vedtak». Bestemmelsen omhandler imidlertid ikke bare rettsvirkninger av HTUs vedtak, men også rettsvirkninger av klage og forlik. Departementet foreslår derfor å endre overskriften, slik at den samsvarer med innholdet i bestemmelsen.

6.2 Departementets vurderinger og forslag

Departementet foreslår at **overskriften i § 14** skal lyde:

§ 14. Rettsvirkninger av klage, forlik og vedtak

Bestemmelsens overskrift vil da være i samsvar med det bestemmelsen regulerer.

7 Hjemmel for fullbyrdelse av pengekrav før rettskraftig vedtak

7.1 Gjeldende rett og behov for endring

Etter HTU-forskriften § 14 tredje ledd har forlik etter § 11 og vedtak etter § 13, som ikke er brakt inn for domstolene etter reglene i § 15, samme virkning som en rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer.

Etter tvangsfullbyrdesloven § 4-12 første ledd kan en dom begjæres tvangsfullbyrdet når den er rettskraftig og en eventuell oppfyllelsesfrist er oversittet. I § 4-12 andre ledd første setning er det gitt unntak fra vilkåret om rettskraft for dommer som gjelder pengekrav. Her gir dommen grunnlag for begjæring av utlegg så snart oppfyllelsesfristen er oversittet, også når dommen ikke er rettskraftig.

7.2 Departementets vurderinger og forslag

Departementet mener at reelle hensyn taler for at unntaket for pengekrav etter tvangsfullbyrdesloven § 4-12 andre ledd første punktum også skal gjelde for HTUs vedtak, slik som den gjør for de alminnelige domstolene og forliksrådet. På bakgrunn av ordlyden i HTU-forskriften § 14 tredje ledd, er det imidlertid ikke gitt at bestemmelsen gir hjemmel for utlegg før HTUs vedtak er rettskraftig. Ordlyden kan snarere tale for det motsatte. Tilbakemeldinger HTU har mottatt fra parter så vel som andre aktører som namsmannen, viser også at det er betydelig usikkerhet rundt forståelsen av regelverket her.

Etter departementets syn bør regelverket klargjøres, ved at det presiseres i forskriften at vedtak fra HTU som gjelder betaling av pengekrav, kan tvangsinnndrives i medhold av tvangsfullbyrdesloven § 4-12 andre ledd første punktum. Departementet foreslår derfor å tilføye et nytt annet punktum i HTU-forskriften § 14 tredje ledd, hvor dette framgår.

Departementet foreslår at § 14 tredje ledd skal lyde:

(3) Forlik etter § 11 og vedtak etter § 13, som ikke er brakt inn for domstolene etter reglene i § 15, har samme virkning som en rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. *For vedtak om betaling av penger gjelder tvangsfullbyrdesloven § 4-12 annet ledd tilsvarende når oppfyllelsesfristen er oversittet, selv om vedtaket ikke har fått rettskraftvirkninger.*

8 Presisering av beregningen av advokatutgifter

8.1 Gjeldende rett og behov for endringer

Ved endringene i HTU-forskriften i 2021 ble det innført beløpsgrenser for krav om erstatning for sakskostnader i form av advokatutgifter i saker for HTU. Utgangspunktet er at en part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram. HTU-forskriften fastsetter at advokatutgifter i hovedsak bare er strengt nødvendige kostnader dersom begge partene har vært bistått av advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene, se § 18 fjerde ledd tredje og fjerde punktum. I 2021 ble det fastsatt at advokatutgifter uansett bare kan erstattes med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, likevel alltid inntil kr 2 500 og aldri mer enn kr 50 000, se § 18 fjerde ledd femte punktum.

Beløpsgrensene ble utformet etter modell fra reglene som gjelder for kostnader til rettshjelp i småkravprosess, jf. tvisteloven § 10-5 andre ledd. I tvisteloven fremgår det direkte at beløpsbegrensningen gjelder eksklusive merverdiavgift. I HTU-forskriften ble det imidlertid denne presiseringen utelatt, uten at det var ment å være en realitetsforskjell fra tvisteloven § 10-5 andre ledd.

8.2 Departementets vurderinger og forslag

For å fjerne tvil omkring forståelsen av beløpsbegrensningen, foreslår departementet å endre HTU-forskriften § 18 fjerde ledd femte punktum, slik at den lyder likt som tvisteloven § 10-5 annet ledd første punktum.

Departementet foreslår på denne bakgrunn at **§ 18 fjerde ledd** skal lyde:

(4) Blir saken ikke forlikt, fastsetter Husleietvistutvalget hvem som skal bære sakskostnadene, herunder saksbehandlingsgebyret. Ansvar for å bære saksbehandlingsgebyret fordeles etter prinsippene i tvisteloven § 20-2, § 20-3 og § 20-4. En part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram. Eventuelle advokatutgifter anses i hovedsak bare som strengt nødvendige kostnader dersom begge partene har vært bistått av advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene. *Når det ses bort fra merverdiavgift, kan advokatutgifter* uansett bare erstattes med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, likevel alltid inntil kr 2 500 og aldri mer enn kr 50 000. Merverdiavgift av kostnad som er erstattet etter femte punktum, kan erstattes når ikke sakens rettsforhold hovedsakelig skriver seg fra virksomhet hos parten som er merverdiavgiftspliktig.

9 Økonomiske og administrative konsekvenser

Forskriftsendringene som foreslås under punkt 2 som følge av sammenslåingen med Husbanken har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser i seg selv.

Som det fremgår av Prop. 168 L (2024–2025) vil sammenslåingen av HTU med Husbanken bidra til å gjøre saksbehandlingen av husleietvister mer robust. Videre vil Husbanken få et sterkere kunnskapsgrunnlag om leiemarkedet, og settes bedre i stand til blant annet å forebygge tvister. Sammenslåingen innebærer at Husbanken vil ha ansvaret for de administrative oppgavene, og bidra til å øke digitaliseringen av behandlingen av husleietvister. Kunnskap om husleietvister vil bli verdifull for Husbankens kunnskapsrolle på leiemarkedet, og gjøre Husbanken bedre rustet til å fylle sitt samfunnsoppdrag på leiemarkedet.

De budsjettmessige konsekvensene av selve sammenslåingen behandles i forbindelse med Prop. 1 S.

De øvrige endringene som foreslås innebærer først og fremst en klargjøring eller presisering av gjeldende rett. Dette vil kunne bidra til mer effektiv og ensartet praktisering av regelverket.

10 Forslag til endringer

Forslag til forskrift

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

Fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet [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 første ledd skal lyde:

(1) Husleietvistutvalget skal ledes av en direktør som tilsettes av *Husbanken*. Direktøren skal oppfylle vilkårene for å være tingrettsdommer etter domstolloven § 53 til § 55.

§ 4 tredje ledd skal lyde:

(3) Etter å ha innhentet forslag fra organisasjoner som representerer leiere og utleiere, skal departementet oppnevne like mange utvalgsmedlemmer fra hver side. Utvalgets størrelse avgjøres av departementet. Utvalgsmedlemmene oppnevnes for tre år. *Husleietvistutvalget avgjør sammensetningen av utvalget i den enkelte sak.*

§ 4 sjette ledd skal lyde:

(6) Saksleder kan treffe vedtak alene når:
d. den innklagede har unnlatt å gi tilsvaret, eller
e. den innklagede i tilsvaret uttrykkelig har erkjent kravet, eller
f. 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. *Ved saksleders vurdering av om saken skal avgjøres av saksleder alene, jf. første punktum, skal det særlig legges vekt på om kravene har grunnlag i et pågående leieforhold. Saker med krav om oppsigelse etter husleieloven § 9-8, heving etter § 9-9 og fastsettelse av gjengs leie etter § 4-3 skal alltid behandles av fullt utvalg, unntatt når den innklagede i tilsvaret uttrykkelig har erkjent kravet.*

Overskriften i § 5 skal lyde:

§ 5. Framgangsmåte ved forkynning og signatur mv.

Ny § 5 a skal lyde:

§ 5 a. Forkynning av krav

(1) Husleietvistutvalget sørger for at klagen og andre prosesskriv med nye krav som tas til behandling, forkynnes for motparten.

(2) Husleietvistutvalget sørger for at begjæring om gjenåpning etter § 13 sjuende ledd, forkynnes for motparten. Forkynning kan likevel unnlates ved forenklet avgjørelse etter tvisteloven § 31-9 første ledd.

(3) Husleietvistutvalget sørger for at krav om oppfriskning etter § 13 åttende ledd, forkynnes for motparten. Forkynning kan likevel unnlates når Husleietvistutvalget mener at det er sannsynlighetsovervekt for at kravet om oppfriskning ikke kan føre fram.

§ 12 fjerde ledd skal lyde:

(4) Partene skal gis mulighet til å være til stede når bevis føres muntlig for utvalget og når utvalget avholder befaringsmøte. I saker med krav om oppsigelse etter husleieloven § 9-8 skal saksleder særlig vurdere om det er behov for å gjennomføre muntlig partsmøte. Muntlig partsmøte kan avholdes som fysisk møte, telefonmøte, videokonferanse eller lignende.

Overskriften i § 14 skal lyde:

§ 14. Rettsvirkninger av klage, forlik og vedtak

§ 14 tredje ledd skal lyde:

(3) Forlik etter § 11 og vedtak etter § 13, som ikke er brakt inn for domstolene etter reglene i § 15, har samme virkning som en rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer. For vedtak om betaling av penger gjelder tvangsfullbyrdesloven § 4-12 annet ledd tilsvarende når oppfyllelsesfristen er oversittet, selv om vedtaket ikke har fått rettskraftvirkninger.

§ 18 fjerde ledd skal lyde:

(4) Blir saken ikke forlikt, fastsetter Husleietvistutvalget hvem som skal bære sakskostnadene, herunder saksbehandlingsgebyret. Ansvar for å bære saksbehandlingsgebyret fordeles etter prinsippene i tvisteloven § 20-2, § 20-3 og § 20-4. En part som har fått medhold fullt ut eller i det vesentlige, kan tilkjennes erstatning fra motparten for kostnader som har vært strengt nødvendige for å vinne fram. Eventuelle advokatutgifter anses i hovedsak bare som strengt nødvendige kostnader dersom begge partene har vært bistått av advokat, og det ville virke urimelig ikke å refundere kostnadene. *Når det ses bort fra merverdiavgift, kan advokatutgifter uansett bare erstattes med inntil 20 prosent av sakens tvistesum, likevel alltid inntil kr 2 500 og aldri mer enn kr 50 000. Merverdiavgift av kostnad som er erstattet etter femte punktum, kan erstattes når ikke sakens rettsforhold hovedsakelig skriver seg fra virksomhet hos parten som er merverdiavgiftspliktig.*

Overskriften i § 19 skal lyde:

§ 19 *Publisering av enkeltsaker*

§ 19 første ledd oppheves. Nåværende andre ledd blir nytt første ledd.

II

Forskriften trer i kraft [dato] 2026.