

Årsberetning 2005

Årsberetning 2005

Innledning

Husleietvistutvalget ble opprettet 1. mars 2001 som en 3-årig prøveordning for å løse tvister mellom utleier og leier av bolig i Oslo. Våren 2003 ble prøveordningen utvidet geografisk, slik at den med virkning fra 1. mars 2003 også omfatter Akershus.

Prøveordningen ble evaluert våren 2003. Evalueringsrapporten er tilgjengelig på Internett: <http://www.rhknoff.no/Rapporter>.

Høsten 2003 ble det vedtatt å forlenge prøveordningen med nærmere 2 år, til utgangen av 2005. I statsbudsjettet for 2006 ble prøveperioden ytterligere forlenget. Prøveperioden løper nå ut 2008.

Aktiviteter og begivenheter

Huseiernes Landsforbund arrangert i juni 2005 en internasjonal kongress for huseierforeninger i Oslo. Husleietvistutvalgets leder Kari Røren ga en orientering om den norske ordningen med husleietvistutvalg, som ble gjenstand for stor interesse fra deltakerne.

12. desember 2005 hadde utvalget besøk av Kommunal- og regionalminister Åslaug Haga, sammen med andre representanter for departementet. Peter Batta og Einar Frigland fra Huseiernes Landsforbund, Lars Asen fra Leieboerforeningen og Terje Sørensen fra Forbrukerrådet deltok i begivenheten, som skulle markere at Husleietvistutvalget var reddet fra den nedleggelse som var foreslått av den forrige regjeringen.



Bakgrunn for opprettelse av Husleietvistutvalget

I Oslo fantes en særdomstol for husleiesaker inntil 1989, Oslo Husleierett. Det var en utbredt oppfatning at erfaringene med Oslo Husleierett gjennomgående var gode.

I 1990 ble det nedsatt et utvalg som skulle utrede behovet for og eventuelt utarbeide forslag til ny husleielovgivning, som skulle avløse den tidligere husleieloven av 1939. I utvalgets mandat inngikk bl a å utrede ordninger som kan bidra til å sikre rask og betryggende konfliktløsning i husleieforhold. Etter initiativ fra kommunalkomiteen i forbindelse med behandling av lovforslaget, ble det i den nye husleieloven av 1999 § 12-5 tatt inn en hjemmel for å opprette forsøk med husleietvistutvalg i en eller flere kommuner.

Lov av 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven), trådte i kraft 1. januar 2000 og representerte en modernisering av gjeldende rett i husleieforhold. Den viktigste generelle endringen i husleielovgivningen som ble foretatt, var opphevingen av den strenge reguleringen av leiepriser i førkrigsgårder, som fulgte av kap. II i *husleiereguleringsloven*. Etter mange diskusjoner vedtok Stortinget å avvikle den strenge prisreguleringen over en 10-års periode.

Kommunal- og regionaldepartementet har fastsatt "Midlertidig forskrift om husleietvistutvalget for Oslo og Akershus av 28. september 2000 nr. 1020". Forskriften gir formelle og materielle regler for Husleietvistutvalgets virksomhet.

Organisatoriske og administrative forhold

Husleietvistutvalget er en selvstendig etat underlagt Kommunal- og regionaldepartementet, og holder til i lyse og trivelige lokaler i Fr. Nansens vei 19 på Majorstuen.

For 2005 var det på statsbudsjettet under post 585 Husleietvistutvalget bevilget i alt kr. 4 900 000,-.

Husleietvistutvalget har i 2005 hatt vært bemannet med 4 personer (3,8 årsverk). To andre har hatt permisjon i nesten hele perioden.

Kari Røren er utvalgets leder. Kjersti Ulfwi er mekler/tvisteløser i 80 % stilling. Anne Cecilie Fossum er mekler/tvisteløser i 40 % stilling (hun har hatt permisjon i 2005). Disse tre er jurister med dommerkompetanse og bred erfaring, både fra advokatvirksomhet og offentlig virksomhet. Alle har særskilt erfaring og opplæring i mekling. Fra 01.01.05 ble Cand jur og Master of Dispute Resolution Gro R. Kvammen engasjert i 100 % stilling som førstekonsulent/mekler.

Cand mag Camilla Klepaker ble fra 1. januar 2003 engasjert i full stilling som førstekonsulent. Cand jur Pia Pedersen er engasjert ut prøveperioden, men har hatt omsorgspermisjon i 2005.

Husleietvistutvalget hadde sitt halvårlege møte med departementet 23. juni 2005 og 29. november 2005. Utvalgets leder har deltatt på den årlige etatslederkonferansen i regi av departementet.

For å motvirke sårbarhet og manglende fleksibilitet i en liten organisasjon fikk Husleietvistutvalget høsten 2003 delegert myndighet fra Kommunal- og regionaldepartementet til å knytte til seg saksledere for å mekle og treffe avgjørelser ved behov. Det er i 2005 benyttet ekstern saksleder i 6 saker.

Hvilken type saker utvalget kan behandle

Husleietvistutvalget kan behandle tvister om leie av bolig i Oslo og Akershus som omfattes av husleielovene av 1939 og 1999.

Tvister om leie av (nærings)lokaler og ferieboliger faller utenfor Husleietvistutvalgets mandat. Tvister mellom seksjonssameiere etter eierseksjonsloven kan heller ikke behandles av Husleietvistutvalget.

Husleietvistutvalget behandler ikke saker etter husleiereguleringsloven. Disse må fortsatt behandles av Husleienemnda.

Husleietvistutvalget har i 2005 mottatt mange muntlige og skriftlige henvendelser utenom tvistesakene. Mange av disse var spørsmål om juridisk rådgivning til den ene part (rettsråd). Under henvisning til Husleietvistutvalgets rolle som nøytralt tvisteløsningsorgan blir det som oftest akseptert av publikum at vi ikke kan gi juridisk råd til den ene part i en tvist.

Det blir likevel lagt stor vekt på å gi publikum veiledning, både med hensyn til Husleietvistutvalgets mandat og eksempelvis om namsmyndighetens, forliksrådets eller Husleienemndas funksjon og oppgaver. Generelle opplysninger om bestemmelsene i husleieloven gis både skriftlig og muntlig. Det viser seg å være en krevende balansegang å skille mellom generell veiledning og juridiske rådgivning eller vurderinger av den typen partene kan trenge forut for eller parallelt med en tvistesak. Publikum gis i hvert enkelt tilfelle informasjon om de rettshjelptilbud som finnes og om interesseorganisasjoner som Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen.

Det er vårt inntrykk at veiledningen overfor publikum i økende grad er av forebyggende karakter. Dette kan dels skyldes den erfaring vi nå har fått. Dels kan det skyldes at tilbudet er blitt mer kjent. For partene vil det alltid være den beste løsningen at problemene løses uten behandling i tvisteløsningsorganer.

Prosess og arbeidsmetoder i Husleietvistutvalget

Klage kan fremsettes av utleier eller leier. Det er normalt ikke nødvendig med advokat for å utarbeide klagen. Standard klageskjema er lagt ut på Husleietvistutvalgets hjemmesider på Internett. Husleietvistutvalget bistår publikum med utforming av klage når det er behov for det. Klagen skal inneholde en kort beskrivelse av hva saken gjelder, en påstand formulert som det resultat parten ønsker at utvalget skal komme frem til ved en eventuell avgjørelse, begge parter navn og adresse og klagerens underskrift. Den som bringer saken inn må forskuttere et saksbehandlingsgebyr på 2 x Rettsgebyret. Fra 1. juli 2004 tilsvarte dette kr. 1 690,-. Regjeringen har bestemt at gebyret for å få en sak tatt til behandling av Husleietvistutvalget skal halveres fra 1. januar 2006.

Når klagen er mottatt, kontrolleres omgående om vilkårene for behandling er oppfylt. Deretter sendes klagen straks den annen part til uttalelse. Dette skjer normalt ved såkalt postforkynning etter domstolloven. Hvis postforkynning ikke lykkes, forkynnes klagen via stevnevitnet.

Saksbehandlingen i utvalget er todelt. Partene tilbys først mekling med bistand av en mekler/tvisteløser (saksleder).

Partene innkalles til meklingsmøte etter at klage og tilsvaer er innkommet og saken er tilstrekkelig opplyst. Partene kan møte alene, med advokat eller med annen medhjelper. Meklingen er frivillig. Partene er i meklingsmøtet ikke bundet av påstandene som er nedlagt i klage og tilsvaer, og det er fritt opp til partene å finne praktiske og fremtidsrettede løsninger på sin konflikt. Ofte er det andre, underliggende interesser og behov som fremkommer i samtalen med partene enn det som fremgår av klage og tilsvaer. Tvisteløserens oppgave i meklingsmøtet er først og fremst å gi partene bistand i denne prosessen og være en upartisk medhjelper når løsningsalternativene utarbeides. Partene oppfordres i denne prosessen også til å ta hensyn til prosessrisiko, sakskostnader, tidsforbruk og den rent menneskelige påkjenningen som det normalt medfører å ha en tvist løpende i det ordinære rettsapparatet. Tvisteløseren kan under meklingen selv fremsette konkrete forslag til løsning, noe som imidlertid sjelden skjer. Hvis enighet oppnås, inngår partene forlik.

Den formen for mekling som praktiseres i Husleietvistutvalget er i hovedsak den samme som benyttes under rettsmekling. Dette er en såkalt interessebasert metode som i utgangspunktet ble utarbeidet ved Harvard-universitetet. Denne formen for mekling er relativt ny i Norge, men har stor utbredelse for eksempel i USA. Mekling er etter hvert blitt omfattet med adskillig interesse i Norge, jf. også forsøksordningen med rettsmekling, konfliktråd, advokatmekling, skolemekling med mer.

I Husleietvistutvalget blir det lagt stor vekt på mekling som arbeidsmetode. Dette gir den raskeste og mest kostnadseffektive måten å avgjøre en tvist på – først og fremst for partene, men også for det offentlige.

Meklingen skjer for lukkede dører. Sakslederen har taushetsplikt om det som fremkommer under meklingen, og det gis ikke innsyn i de saker som avsluttes ved mekling.

Hvis tilbudet om mekling avslås eller forlik ikke oppnås, blir saken avgjort av det partssammensatte utvalg, som i tillegg til sakslederen består av en representant fra utleiersiden og en fra leiersiden. Avgjørelsen treffes på grunnlag av en juridisk vurdering av tvisten, og den holdes innenfor rammen av partenes påstander.

Som ved rettsmekling er hovedregelen i Husleietvistutvalget at den tvisteløser som bistår partene under meklingen, ikke er saksleder ved avgjørelsen.

Utvalget avgjør saken på grunnlag av de opplysningene som fremkommer

under saksforberedelsen. Den nye sakslederen som utpekes innhenter om nødvendig flere opplysninger før avgjørelse tas. Sakslederen vurderer om saken skal avgjøres på grunnlag av skriftlig eller muntlig behandling. Ett unntak gjelder for oppsigelsessaker hvor partene alltid skal gis anledning til å gi muntlig uttalelse i felles møte.

Husleietvistutvalgets avgjørelser kan bringes inn for tingretten. Tingretten skal varsle Husleietvistutvalget om saker som innbringes. Både forlik og avgjørelse har tvangskraft på samme måte som en rettskraftig dom dersom de ikke bringes inn for tingretten.

Det partssammensatte utvalget

Kommunal- og regionaldepartementet har oppnevnt 8 representanter til utvalget etter forslag fra Norges Leieboerforbund og 8 representanter etter forslag fra Huseiernes Landsforbund. Med virkning fra 15. september 2004 ble det oppnevnt nye representanter for den resterende delen av prøveperioden.

Representanter oppnevnt etter forslag fra av Norges Leieboerforbund:

Bjørn Hansen
Tore Fossgård
Ola Fæhn
Jannicke Klohs
Ellen Strømmodden
Christina Moestue
Anne Helset
Håvard B. Øvregård

Representantene som er oppnevnt etter forslag fra Huseiernes Landsforbund:

Bente Bendixen
Geir Engebraaten
Vigdis Funder
Anita Johansen Vegsgaard
Per Rønne
Henning Krogh Stabell
Mona Gulbrandsen
Hans Welle-Watne

Selv om utvalget er partssammensatt, har det enkelte medlem et fritt mandat i forhold til den organisasjonen som har oppnevnt representanten.

Likestilling i utvalget

De ansatte i utvalget er kvinner. Blant de 8 partsrepresentantene fra som er oppnevnt på henholdsvis utleiersiden og leiersiden er det oppnevnt 4

kvinner og 4 menn på begge sider.

Saksmengde og statistikk

I perioden 01.01.- 31.12.2005 innkom **101 begjæringer om tvisteløsning**. I tillegg er det innkommet en del henvendelser som ikke er behandlet som tvistesaker fordi de åpenbart ligger utenfor Husleietvistutvalgets myndighetsområde. Sakstallet har vært lavt i 2005 som følge av utvalgets usikre fremtid. Det ble ikke klart at prøveperioden skulle forlenges før statsbudsjettet for 2006 ble endelig vedtatt. Noen klager er trukket tilbake for å benytte forliksrådet i stedet.

Fordeling etter behandlingsmåte

9 saker er **avvist eller trukket**.

45 saker ble løst gjennom **forlik**.

36 saker ble **avgjort ved behandling i det partssammensatte utvalget**.

11 saker var **under behandling** ved årets slutt.

Fordeling etter sakstype

27 saker gjaldt oppsigelse.

46 saker gjaldt tvist i forbindelse med opphør av leieforholdet, særlig om frigivelse av depositum.

8 gjaldt ulike spørsmål knyttet til husleien.

Resten av sakene gjaldt diverse andre typer uenighet.

Av samtlige saker i 2005 har utleier brakt inn 76 og leier har brakt inn 25.

19 av sakene gjaldt leieforhold hvor boligen ligger i Akershus, og 82 hvor boligen ligger i Oslo.

Saksbehandlingstid

Husleietvistutvalget har som mål å tilby mekling innen én måned etter at saken er brakt inn. Når dette målet ikke alltid nås beror det gjerne på partene - frister overholdes ikke eller møtetidspunkter forskyves.

Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for de 45 saker som ble løst gjennom mekling har i 2005 vært 7 uker. For de 36 sakene som ble avgjort av det partssammensatte utvalget, har gjennomsnittlig behandlingstid vært 11 uker.

Husleietvistutvalgets vedtak kan bringes videre til tingretten. Av 46

avgjørelser i 2005 er 3 brakt videre til tingretten.

Markedsføringstiltak

Hjemmesiden vår på Internett har adressen www.htu.no. Her blir alle utvalgets avgjørelser publisert. Det er lagt ut pekere til vår hjemmeside på de fleste nettsteder hvor det finnes bolig- og eiendomsinformasjon.

Oppdatert utgave av brosjyren "Krangel i husleieforholdet?" blir distribuert til Forbrukerrådet sentralt og lokalt, Leieboerforeningen, Huseiernes Landsforbund, Oslo kommunes Fri rettshjelp, Juss-Buss, JURK Juridisk Rådgivning for Kvinner, større utleiemeglere, banker som tilbyr depositumkonti i husleieforhold og alle som ringer og ber om råd.

I 2005 har Husleietvistutvalget ikke drevet aktiv markedsføring på grunn av usikkerhet med hensyn til ordningens fremtid. Det er likevel holdt samarbeidsmøter med Juss-Buss og JURK.

Måloppnåelse og vurdering

Den uttalte målsetting fra Stortinget i forbindelse med etablering av prøveordningen med husleietvistutvalg, er at ordningen skal være et alternativ til forliksråd og domstoler. Samtidig skal ordningen bidra til å sikre raske og rimelige avgjørelser for partene. De tilbakemeldinger Husleietvistutvalget hittil har mottatt når det gjelder måloppnåelsen, har vært positive.

Det viser seg særlig i Oslo at det tar lang tid å få saker behandlet ved forliksråd og domstoler. Hittil har det ikke vært ventetid for å få saker igangsatt i Husleietvistutvalget.

Omkostningene for partene blir som oftest ikke større enn saksbehandlingsgebyret som i 2005 var på kr. 1 690,-. Noen parter kan selv ha dekket advokatutgifter i tillegg.

Et av siktemålene med ordningen er at det skal være mulig å få behandlet saker som er av så liten økonomisk betydning at det ikke er regningssvarende å bringe dem inn for domstolene. Disse tvister kan likevel være av stor betydning for den enkelte. Vår erfaring er at Husleietvistutvalget gir et godt og effektivt tilbud til partene i denne typen saker. Vår erfaring er at brukerne er tilfredse og at ordningen virker etter sitt formål.

I alt har Husleietvistutvalget siden oppstart 1. mars 2001 mottatt 506 saker, hvorav 296 er avsluttet med forlik og 158 er avgjort av utvalget. Omtrent 80 % av saker der *partene har møtt til mekling* er avsluttet med forlik.

HTU 12.01.2006 10:09:11