

Husleietvistutvalget

Kilde: [http://www.husleietvistutvalget.no/htu/cms.nsf/\\$all/3F00DDA3C8DE8BA8C1257401006B0BBA?open&qm=wcm_2,2,0,0](http://www.husleietvistutvalget.no/htu/cms.nsf/$all/3F00DDA3C8DE8BA8C1257401006B0BBA?open&qm=wcm_2,2,0,0)

Årsberetning 2007

Året 2007 var preget av et sterkt økende sakstall, og det kom inn 369 saker. Da Husleietvistutvalget i utgangspunktet hadde god kapasitet fordi det har tatt tid å bli kjent som tvisteløsningsorgan, har det ikke medført nevneverdig lengre saksbehandlingstid. Saksbehandlingstiden i 2007 anslås til ca. 7 uker for forlik og 13 uker for avgjørelser, regnet fra klagen kom inn. Det økte sakstallet har derimot medført betydelig lavere kostnader per sak for Staten. Kostnaden per sak for Staten kan i 2007 anslås til kr 13 000,- - 14 000,- per sak, inkludert eventuell mekling, og sakene ser sjelden ut til å bli brakt videre til tingretten. I tillegg fikk Husleietvistutvalget, som kun har hatt kvinnelige ansatte, ansatt en mannlig tvisteløser. For øvrig har det vært utskiftninger i bemanningen. Du kan lese mer om dette i årsberetningen for 2007.

Årsberetning 2007

Husleietvistutvalgets oppgaver

Husleietvistutvalget behandler tvister om leie av bolig i Oslo og Akershus som omfattes av husleielovene av 1939 og 1999. Utvalget kan mekle i tvistene, og kan treffe avgjørelse med virkning som dom dersom partene ikke inngår forlik.

Tvist om leie av lokale og feriebolig faller utenfor Husleietvistutvalgets virkeområde, likedan tvist mellom seksjonssameiere etter eierseksjonsloven. Husleietvistutvalget behandler ikke saker etter husleiereguleringsloven. Disse behandles av Husleienemnda.

Husleietvistutvalget kan gi generell veiledning til publikum om hvordan husleieloven er å forstå, og om hvor man skal henvende seg for å få juridisk bistand når det er behov for det. Det viser seg å være en krevende balansegang å skille mellom generell veiledning og juridiske rådgivning eller informasjon av den type 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.

Funksjonsperiode

Husleietvistutvalget ble etablert som en prøveordning i 2001. Prøveperioden ble i 2005 forlenget foreløpig ut 2008. Fra og med 1. juli 2006 ble Husleietvistutvalget obligatorisk ordning i Oslo og Akershus, slik at husleietvister innenfor dette området ikke lenger kan bringes inn for forliksrådene. Endringen påvirker ikke saker som kan bringes direkte inn for tingrettene.

Ansatte

Fra årsskiftet 2006-2007 har utvalget hatt 5 ansatte medarbeidere. Cand jur Kari Røren er tvisteløser og utvalgets leder. Cand jur Ellen Strømodden og Stein Stavrum er begge tvisteløsere. Camilla Klepaker har omsorgspermisjon fra stilling

som rådgiver (sekretær). Henriette Auensen var også engasjert på kontorsiden, men sluttet i løpet av sommeren 2007. Inger Helene Godø og Cathrine Marken er engasjert for ett år fra sommeren 2007 for å erstattet disse to.

Utvalget har i hele 2007 hatt avtale med 2 eksterne meklere som er jurister med spesialkompetanse i mekling.

Saksmengde og statistikk

I perioden 01.01.- 31.12.2007 innkom 365 klager. Sakstallet har økt kontinuerlig etter at en lovendring som trådte i kraft 1. juli 2006 førte til at forliksrådet ikke lenger kan behandle disse sakene.

I alt har Husleietvistutvalget siden oppstart 1. mars 2001 mottatt 1053 klager, hvorav i alt 461 er avsluttet med forlik og 368 er avgjort av utvalget.

År I alt Forlik Avgjørelser Avvist/trukket

2001	53	41	9	3
2002	91	63	21	7
2003	139	80	47	12
2004	122	67	45	10
2005	101	49	41	9
2006	182	59	72	8
2007	365	102	133	40
	1053	461	368	89

90 saker var under behandling ved årets slutt. Av disse var 64 innkommet i november og desember 2007.

Fordeling etter sakstype i 2007

Anslagsvis 40 klager gjaldt oppsigelse og 30 spørsmål knyttet til husleiens størrelse. Resten av sakene er tvister i forbindelse med opphør av leieforholdet, særlig om frigivelse av depositum, samt vanlige gjeldssaker.

Mange gjeldssaker er rene inkassosaker som gjelder eldre gjeld, hvor skyldneren (leietaker) ikke har latt høre fra seg eller ikke lar seg oppspore.

Av de 133 sakene som ble avgjort av utvalget i 2007 ble 42 avgjort uten at det var kommet tilsvarende fra innklagede leietaker. 40 saker ble trukket eller avvist fordi det ikke lyktes å forkynne klagene for innklagede leietaker. Dette er en sterk økning fra tidligere.

83 av sakene gjaldt leieforhold i Akershus, og 282 i Oslo.

Saksbehandlingstid

Husleietvistutvalget har som overordnet mål at saksbehandlingen skal være raskere enn i forliksrådet og domstolene. Gjennomsnittlig saksbehandlingstid for de sakene som ble løst gjennom mekling har i 2007 vært 7 uker. For saker som ble avgjort av det partssammensatte utvalget, har gjennomsnittlig behandlingstid vært 13 uker.

Organisatoriske og økonomiske 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 2007 var det på statsbudsjettet under post 585 Husleietvistutvalget bevilget i alt 5,2 mill kroner. Av det bevilgede beløpet ble 4,983 mill kroner benyttet. Gebyrinntektene var på vel 294 000 kroner.

Med 365 saker innkommet i 2007 blir kostnaden for staten per sak på litt under 13 000 kroner per sak.

Utvalgets leder deltok på den årlige etatslederkonferansen i regi av departementet i januar 2007. Husleietvistutvalget har hatt kontaktmøter med departementet 18. juni 2007 og 13. desember 2007.

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 1. januar 2006 ble det oppnevnt nye representanter for den resterende delen av prøveperioden.

Representanter oppnevnt etter forslag fra av Norges Leieboerforbund:

Tore Fossgård
Christian Hellevang
Ola Fæhn
Jannicke Klohs
Iren Magnussen
Christina Moestue
Anne Helset
Håvard B. Øvregård

Representanter oppnevnt etter forslag fra Huseiernes Landsforbund:

Bente Bendixen
Geir Engebraaten
Vigdis Funder
Anita Johansen Vegsgaard
Hans Welle-Watne
Björg Strømmen

Tron Sæther
Erling Nordgreen

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

Prosess og arbeidsmetoder i Husleietvistutvalget

Klagen kan fremmes 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 eller tilsvaer 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 parters navn og adresse
 - klagerens underskrift
- Den som bringer saken inn må forskuttere et saksbehandlingsgebyr, som i 2007 har vært på kr. 860,-. Gebyret følger rettsgebyret.

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 stevnevitne.

Partene innkalles til et møte etter at klage og tilsvaer er innkommet og saken er tilstrekkelig opplyst. Partene kan møte alene, med advokat eller med annen medhjelper.

I møtet får partene tilbud om mekling. Meklingen er frivillig, og finner normalt sted samme dag som møtet holdes. Under meklingen er partene 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 samtalene 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 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. Hvis enighet oppnås, inngår partene forlik.

Husleietvistutvalget form for mekling er i hovedsak den samme som benyttes under

rettsmekling. Dette er en såkalt interessebasert metode som i utgangspunktet ble utarbeidet ved Harvard-universitetet. Denne form for mekling er relativt ny i Norge, men har fått stor utbredelse i USA.

Husleietvistutvalget legger 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. Det gis ikke innsyn i forlikresultatet.

Hvis partene ikke ønsker mekling, eller forlik ikke oppnås, går møtet over til et saksforberedende møte. Partenes påstander (krav) og anførsler (argumenter) gjennomgås, med sikte på presisering. I noen tilfeller får partene en frist til å komme med ytterligere skriftlige opplysninger. Disse oversendes alltid den annen part til orientering og eventuell uttalelse.

Deretter blir saken avgjort av det partssammensatte Husleietvistutvalget. I tillegg til tvisteløseren består utvalget av en representant utpekt av utleiersiden og en av leiersiden. Avgjørelsen treffes på grunnlag av en juridisk vurdering av tvisten, og den holdes innenfor rammen av partenes påstander. Som ved rettsmekling er hovedregelen at en tvisteløser som har bistått partene under meklingen, ikke er saksleder ved avgjørelsen.

Utvalget avgjør saken på grunnlag av de opplysningene som fremkommer under saksforberedelsen. Normalt blir saken avgjort på grunnlag av det skriftlige materialet som foreligger. Ett unntak gjelder for oppsigelsessaker hvor partene alltid skal gis anledning til å gi muntlig uttalelse i felles møte med utvalget.

Husleietvistutvalgets avgjørelser kan bringes inn for tingretten. Både forlik og avgjørelse har tvangskraft på samme måte som en rettskraftig dom dersom de ikke bringes inn for tingretten.

Likestilling i utvalget

Det ble ansatt en mann som tvisteløser fra 1. januar 2007. Det hadde bare vært kvinner ansatt i utvalget frem til utgangen av 2006. Blant de 8 partsrepresentantene som er oppnevnt på henholdsvis utleiersiden og leiersiden er det oppnevnt 4 kvinner og 4 menn på begge sider.

Markedsføring

Hjemmesiden 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 ”Kranjel 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 depositumkonto i husleieforhold, bibliotekfilialer i Oslo og Akershus, kommunale boligkontorer i Oslo og Akershus og til alle som ringer og ber om råd.

Husleietvistutvalget holder hvert semester informasjonsmøte for nye medarbeidere i 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. Husleietvister er ofte små, tidkrevende og kostnadskrevenne saker å føre for domstolsapparatet. Det viser seg særlig i Oslo at det tar lang tid å få saker behandlet ved forliksråd og domstoler.

Ordningen med Husleietvistutvalg skal bidra til å sikre raske og rimelige avgjørelser for partene. Hittil har det ikke vært ventetid for å få saker igangsatt i Husleietvistutvalget. Med raskt økende sakstall, økt antall saker med motklage, økt antall saker hvor innklagede ikke lar seg oppspore, stadig flere anmodning om utsettelse med frister og omberamning av møter er imidlertid saksbehandlingstiden økende.

De tilbakemeldinger Husleietvistutvalget hittil har mottatt når det gjelder måloppnåelsen, har vært positive. Omkostningene for partene blir som oftest ikke større enn saksbehandlingsgebyret som i 2007 var på kr. 860,-. 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.

Postadresse: Postboks 5118 Majorstuen, 0302 Oslo Telefon 22 59 31 50 Telefax 22 59 31 60 E-post: firmapost@htu.no