

Årsberetning 2008

Årsberetning 2008

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 heller ikke saker etter husleiereguleringsloven. Disse behandles av Husleienemnda. Husleiereguleringsloven er under avvikling. Avviklingsperioden løper ut i 2010. Husleienemnda antas å ville bli avviklet etter at husleiereguleringsloven er avviklet.

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. Publikums 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 prøvordning i 2001. Prøveperioden ble i 2005 forlenget ut 2008. Husleietvistutvalget blir permanent ordning fra 01.01.2009.

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

Ved årsskiftet 2007/2008 hadde utvalget 5 ansatte medarbeidere. Cand jur Kari Røren er tvisteløser og utvalgets leder. Cand jur Ellen Strømmodden og Stein Stavrum er begge tvisteløser. Camilla Klepaker er engasjert som rådgiver og Cathrine Marken som førstekonsulent. Cand jur Lindy Ulltveit-Moe ble engasjert som spesialrådgiver i 80 % stilling fra 25. mars 2008.

Utvalget har i hele 2008 hatt avtale om mekling i enkeltsaker med Kirsten Langseth og Mette Brenna, som begge er jurister med spesialkompetanse i mekling.

Saksmengde og statistikk

I perioden 01.01.- 31.12.2008 innkom 465 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.

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	50	42	9
2006	182	80	91	11
2007	361	124	186	51
2008	465	101	190	47

127 saker var under behandling ved årets slutt. Av disse var 98 innkommet i november og desember 2008.

Fordeling etter sakstype i 2008

40 klager gjaldt oppsigelse og ca 30 gjaldt 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 190 sakene som ble avgjort av utvalget i 2008 ble 94 avgjort uten at det var kommet tilsvarende fra innklagede leietaker.

47 saker er trukket eller avvist, ca 40 av disse fordi det ikke lyktes å forkynne klagen for innklagede leietaker. Ca 70 klager er fremmet gjennom inkassobyrå i 2008.

128 av de innkomne sakene i 2008 gjaldt leieforhold i Akershus, og 337 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 meklingsprosess har i 2008 vært 9,5 uker. For saker som ble avgjort av det partssammensatte utvalget, har gjennomsnittlig behandlingstid vært 12 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 2008 var det på statsbudsjettet under post 585 Husleietvistutvalget bevilget i alt

5,730 mill kroner og 153 000 som kompensasjon for lønnsoppgjøret i 2008. 263 000 ble overført fra budsjettet for 2007. Til sammen hadde dermed Husleietvistutvalget 6 146 000 til disposisjon i 2008. Husleietvistutvalget hadde også fullmakt til å benytte eventuell merinntekt som følge av større gebyrinntekter enn planlagt. Gebyrinntekten ble på 350 040 mot planlagt 240 000,-.

I alt har Husleietvistutvalget ifølge regnskapet benyttet 6 318 001.

Med 465 saker innkommet i 2008 blir kostnaden for staten per sak på litt over 13 500 kroner per sak. Når saker hvor gebyret er refundert unntas, blir kostnaden på litt over 15 500 per sak.

Utvalgets leder deltok på den årlige etatslederkonferansen i regi av departementet i januar 2008. Husleietvistutvalgets leder deltok også på Kommunal- og regionaldepartementets jubileumsfest på restauranten på Ingierstrand Bad i slutten av august 2008. Husleietvistutvalget har hatt kontaktmøter med departementet i juni og november 2008.

Det partssammensatte utvalget

Kommunal- og regionaldepartementet har oppnevnt 8 representanter til utvalget etter forslag fra Leieboerforeningen og 8 representanter etter forslag fra Huseiernes Landsforbund.

Representanter oppnevnt etter forslag fra av Leieboerforeningen:

Ola Fæhn

Christian Hellevang

Jannicke Klohs
Iren Magnussen
Christina Moestue
Anne Helset
Knut Helland-Hansen
Trond Alan Wehn

Representanter oppnevnt etter forslag fra Huseiernes Landsforbund:

Bente Bendixen

Geir Engebraaten

Vigdis Funder

Anita Johansen Vegsgaard

Hans Welle-Watne

Bjørg 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

Klage fremmes av utleier eller leier. Det er normalt ikke nødvendig med advokat for å utarbeide klagen. Standard klageskjema er lagt ut på Husleietvistutvalgets hjemmeside på Internett. Husleietvistutvalget bistår publikum med utforming av klage eller tilsva r 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 s navn og adresse
- klagerens underskrift
- Den som bringer saken inn må forskuttede et saksbehandlingsgeby r, som i 2008 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 domstoloven. Hvis postforkynning ikke lykkes, forkynnes klagen via stevnevning.

Partene innkalles til et møte etter at klage og tilsva r 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 tilsva r, 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 samtalerne med partene enn det som fremgår av klage og tilsva r. 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 til behandling i det ordinære rettsapparatet. Tvisteløseren kan under meklingen selv fremsette konkrete forslag til løsning. Hvis enighet oppnås, inngår partene forlik.

Husleietvistutvalgets 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.

Målform

Husleietvistutvalgets geografiske område har i 2008 vært begrenset til Oslo og Akershus. Ingen mottatte klager har vært på nynorsk. Alle utvalgets avgjørelser er skrevet på bokmål.

Personalpolitikk

Sykefraværet i Husleietvistutvalget har vært lavt. Det er registrert 1 sykemelding av en viss varighet i 2008. Denne hadde ikke sammenheng med arbeidsmiljøet.

Det er bare en person som er tilsatt i 2008. Hun er engasjert i midlertidig 80 % stilling. I og med at tvisteløserne må være jurister, er det ikke aktuelt å utarbeide planer for å øke rekrutteringen av personer med innvandrerbakgrunn. Ved eventuell rekruttering av tvisteløsere vil søkerens faglige kvalifikasjoner være avgjørende. For tiden er det bare to medarbeidere som ikke er tvisteløsere/jurister. Ved eventuell rekruttering av merkantilt personell må det dermed legges avgjørende vekt på at vedkommende behersker norsk og ellers har de nødvendige kvalifikasjoner for å utføre saksbehandlingen i utvalget.

Informasjon - 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 "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 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 kostnadskrevende 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 2008 var på kr. 860,-. Noen parter har selv 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 regningsssvarende 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.