

Årsberetning 2009

Året 2009 var preget av en eksplosiv økning i saksmengden. Det kom inn 755 saker, noe som er en økning på 62 % i forhold til 2008. I tillegg har Husleietvistutvalget fått en ny daglig leder, og gått fra å være en forsøksordning til å bli permanent ordning. I Bergen var det offisiell åpning av kontorene torsdag 20.05.10. Kontorene har fått en sentral beliggenhet med adresse Kaigaten 9, 5015 Bergen. Bemanningen består av to jurister som arbeider med tvisteløsning ved mekling og avgjørelser, og to kontomedarbeidere som håndterer henvendelser fra publikum mv. Den ene juristen er også daglig leder. I Trondheim åpner kontorene omkring 01.10.10. Kontorenes adresse er ikke avklart, men det tas sikte på en sentral lokalisering. Dette kontoret skal bemannes med to jurister inkludert daglig leder, og en kontomedarbeider.

Årsmelding for 2009

Innhold

Hva er Husleietvistutvalget?

Målsettinger - strategi - etikk

Året 2009

Statistikk

Tjenesteyting - veiledning – mekling - avgjørelser

Organisasjon

Det partsoppnevnte utvalget

Personalpolitikk

Regnskap

Hva er Husleietvistutvalget?

Husleietvistutvalget (HTU) er et domstolslignende tvisteløsningsorgan som behandler tvister mellom utleier og leier av bolig. Tvistene kan dreie seg om oppsigelser, krav om heving av leieforholdet, fastsetting av husleie, erstatningskrav, krav om reduksjon av husleien osv.

HTU kan gi veiledning til publikum, megle mellom partene eller treffe avgjørelser med virkning som dom.

Avgjørelser

Mekling

Veiledning

HTU behandler bare tvister vedr. boliger i Oslo og Akershus. I 2010 vil det imidlertid Husleietvistutvalget opprette kontorer i Bergen og Trondheim. HTU er en statlig etat under Kommunal- og regionaldepartementet.

Målsettinger for Husleietvistutvalget

Husleietvistutvalget arbeider innenfor den overordnede målsettingen for regjeringens bolig- og bygningspolitikk - **at alle skal kunne bo godt og trygt**

Hovedmål for Husleietvistutvalget:

Rask, rimelig og kompetent behandling av husleietvister

Husleietvistutvalget skal sikre partene mulighet til å ivareta sine interesser ved å tilby rask, rimelig og kompetent behandling av tvister som gjelder leie av bolig.

Omkostningene ved å få en rettslig prøving vil ofte være så store og uoversiktlige for partene at mange unnlater å forfølge sine rettmessige interesser/ få saken sin prøvet. Dette er særlig uheldig i tvister som gjelder leie av bolig hvor lovgiver har regulert rettsforholdet mellom partene med tanke på å etablere en trygg og forutsigbar boligsituasjon og hvor det er gjort sterke begrensninger i partenes avtalefrihet.

Husleietvistutvalget skal være et lavterskeltilbud for tvisteløsning med kort saksbehandlingstid og lave saksomkostninger, men med høy kompetanse innenfor saksområdet.

Saker som gjelder leie av bolig egner seg ofte for meklingsløsning blant annet fordi det kan være en forutsetning for å etablere en trygg fremtidig boligsituasjon at partenes uoverensstemmelser blir bilagt.

Delmål:

Tilbymekling

Rimelig behandling

Rask behandling

Kompetent behandling

Strategi

HTU ønsker å bidra til at konflikter innen leiespørsmål kan løses på et tidligst mulig tidspunkt. Jo lenger konflikten pågår jo større er sjansen for at "frontene" låser seg og konflikten eskalerer med hensyn til konfliktnivå og ressursbruk.

Etikk

De etiske retningslinjene for statstjenesten som er utarbeidet av Fornyings- og administrasjonsdepartementet, er lagt til grunn for HTUs virksomhet.

Året 2009 - viktige hendelser

Permanent ordning

Fra 1. januar 2009 ble Husleietvistutvalget permanent etter å ha vært en forsøksordning fra starten i 2001.

Ny leder

Kari Røren gikk av som leder 1. mars 2009 og gikk deretter av med pensjon 1. oktober 2009 etter å ha ledet utvalget fra starten. Rørens avgang ble behørig markert både av Kommunal- og regionaldepartementet og internt.

Stein Stavrum overtok som leder av utvalget 1. mars. Han har arbeidet som tvisteløser i utvalget siden 1. januar 2007.

Utvidelse

I budsjettet for 2010 ble det fastsatt at HTU skal opprette nye kontorer i Bergen og Trondheim i løpet av 2010. Det vil senere bli vurdert å opprette kontorer i andre byer som også opplever et stort press på utleiemarkedet.

Avvikling av husleiereguleringen

Husleiereguleringsloven ble avviklet ved årsskiftet 2009/ 2010. Dermed er siste rest av husleieregulering i Norge avviklet. Dette gjaldt en del av boliger som var oppført før krigen i Trondheim og Oslo. De senere årene er det blitt stadig færre boliger som var omfattet av husleiereguleringen og det var stor usikkerhet rundt antallet. På oppdrag av KRD anslo NIBR antallet til 3.500, de aller fleste i Oslo. Det reelle tallet er sannsynligvis betydelig lavere.

HTU har deltatt på flere informasjonsmøter i forbindelse med avreguleringen. Ved uenighet mellom partene har leiefastsettelsen til nå blitt avgjort av Oslo kommunale husleienemnd for boliger i Oslo. Etter årsskiftet vil slike saker bli brakt inn for Husleietvistutvalget i Oslo og Akershus og for det nye kontoret i Trondheim når dette er opprettet.

Eksplasjon i saksmengden

HTU har opplevd en eksplosjon i saksmengden i 2009, særlig i andre halvår. Det kom inn 755 klager i 2009, noe som er en økning på 62% fra 2008. (Fra 2007 til 2008 var det en økning på nesten 30%). Parallelt med dette har det vært en enda sterkere økning i antall henvendelser på telefon, brev, e-post og personlig oppmøte. HTU gir veiledning og besvarer spørsmål fra utleiery og leietakere fra hele landet.

Økt selvstendighet – administrative konsekvenser

Så lenge HTU var en forsøksordning har administrative rutiner og kostnader vært holdt på en "minimumsnivå". Husbanken har ført regnskapet for utvalget og stått for driften av saksbehandlings- og arkivsystemet og øvrig datastøtte og support. I løpet av 2009 er støttefunksjonene fra Husbanken i all hovedsak avsluttet. Det er inngått avtale med SSØ vedr lønn og regnskap og det er foretatt en oppgradering av saksbehandlings- og arkivsystemet og byttet dataleverandør.

Statistikk

Det har vært en meget sterk økning i saksmengden i løpet av 2009.

Henvendelser

Antall henvendelser ved personlig fremmøte, brev, e-post og telefoner antas doblet. Det besvares gjennomsnittlig 30 telefonhenvendelser per dag, hvor anslagsvis 20 gjelder verserende saker og 10 generelle forespørsler fra publikum.

Mottatte klager

Antall mottatte klager har økt fra 465 i 2008 til 755 i 2009, en økning på vel 62 %. Den største økningen skjedde i andre halvår. I fjerde kvartal ble det mottatt 244 nye klager. Ca 100 klager gjelder fastsetting av gjengs leie fra samme utleier. Disse sakene har vært svært arbeidskrevende og medført en økning i saksbehandlingstiden. Dette forutsettes å være et engangstilfelle.

Utvikling i sakstall 2001 - 2009

År	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009 1)	2010
Trukket	3	7	12	10	9	11	51	55	85	
Forlik	41	63	80	67	50	80	124	139	200	
Avgjørelser	9	21	47	45	42	91	186	271	470	
Antall saker totalt	53	91	139	122	101	182	361	465	755	

1) Prognose når det gjelder antall saker som blir trukket, forlikt og avgjort.

Saksbehandlingstid

Saker mottatt i 2009 2008

Avgjørelser	15,4 uker	12 uker
Forlik	8,4 uker	9,5 uker
Trukket	4,2 uker	

Saksbehandlingstiden i tabellen er total tid fra klagen er mottatt til forlik eller avgjørelse foreligger. Tid i forbindelse med forkynning av klagen (via post eller stevnevitet), svarfister, utveksling av prosesskriv mv. inngår.

I praksis innebærer en gjennomsnittlig saksbehandlingstid på 12 uker for avgjørelser og 9 uker for forlik at HTU er helt å jour med sin saksbehandling. (I mange av sakene som avgjøres av utvalget har først vært forsøkt mekling).

Den totale saksbehandlingstiden for avgjørelser er økende og vil fortsatte å øke i første halvår 2010. Dette skyldes den store økningen i saksmengde, særlig porteføljen på ca 100 saker vedr fastsetting av gjengs leie, jfr over. På slutten av året ble det bevilget en halv million ekstra på grunn av den ekstraordinære situasjonen. Pengene ble brukt til å engasjere 7 advokater som saksledere, noe som har avhjulpet situasjonen noe.

Fortsatt er total saksbehandlingstid i HTU kort i forhold til om sakene hadde blitt brakt inn for de ordinære domstolene. Ventetiden for å få en sak behandlet i Oslo forliksråd er til sammenligning 6 – 8 måneder. En stor del av sakene ville deretter blitt henvist til tingretten.

Mekling prioriteres og vi har til nå klart å opprettholde en saksbehandlingstid for forlik som innebærer at det ikke er ventetid som skyldes HTU.

I de fleste sakene som trekkes, har partene blitt forlikt. I mange av disse sakene har det vært en prosess hvor HTU har bidratt til at konflikten er bilagt.

Tjenesteyting

Husleietv istutvalget kan

- gi veiledning til publikum
- megle mellom partene
- avgjøre tvister vedr leie av bolig

HTU får henvendelser fra hele landet og kan gi generell veiledning til publikum. Når det gjelder mekling og avgjørelser er det en forutsetning av det gjelder et leieforhold i Oslo eller Akershus. Videre er det en forutsetning at tvisten dreier seg om leie av bolig. Leie av næringslokaler faller utenfor HTUs virksomhet.

Hvis en part ønsker å få en tvist om leie av bolig i Oslo eller Akershus rettslig prøvet, må den sendes til Husleietv istutvalget, og ikke til det lokale forliksrådet.

-veiledning

HTU kan gi generell veiledning, men kan ikke gi rettsråd i den enkelte sak på samme måte som advokater og andre rettsjelpere. HTU må opptre helt nøytralt. Ofte vil tvisten, som ligger til grunn for henvendelsen, kunne utløse en klage som skal avgjøres av utvalget.

Alle avgjørelser anonymiseres og publiseres på HTUs hjemmeside som også inneholder generell veiledning. Det kan søkes i fulltekst på avgjørelsene.

Brosjyren "Krangel i husleieforholdet?" er distribuert til en rekke etater og samarbeidspartnere. Videre har KRD utarbeidet en brosjyreserie på 14 informasjonshefter som fordeles blant annet gjennom HTU.

HTU får en rekke henvendelser på telefon, e-post og brev, samt ved personlig oppmøte. I 2009 har det vært en sterk økning i antall henvendelser. I gjennomsnitt er det 30 telefonhenvendelser daglig. De som har behov for bistand til å sette opp klage eller tilsvare, kan møte opp på HTUs kontor og få hjelp til dette. Det legges opp til at flest mulig skal kunne fremme saken sin for Husleietvistutvalget uten bistand av advokat.

I 2009 har HTU deltatt på flere møter i regi av Leieboerforeningen og Oslo kommune der det er gitt informasjon om utviklingen av husleierguleringsloven. Det er avholdt møter med JussBuss og JURK (juridisk rådgivning for kvinner) som yter gratis rettshjelp. Endelig ble det gitt en presentasjon av HTUs virksomhet på det årlige boligrettskurset i regi av Juristforeningen.

- mekling

HTU legger stor vekt på mekling som konfliktløsningsmetode og partene får alltid tilbud om mekling såfremt det oppnås kontakt med begge parter. Tilbudet gis så snart innklagede har gitt tilsvare (svart på klagen). De fleste partene ønsker mekling. Meklingen gjennomføres ved at partene møter personlig og får bistand av en profesjonell mekler. Partene møter ofte med medhjelper som i 20 – 30 % av sakene er advokat.

Mekler er enten en tvisteløser ansatt i HTU (jurist med dommerkompetanse) eller en privatpraktiserende advokat som er godkjent som advokatmekler. Meklingen gjennomføres som såkalt interessebasert mekling hvor det som regel avholdes flere særsmøter med hver part.

HTU har en høy forlikprosent og det inngås forlik i om lag to tredjedeler av de sakene som mekles. Partene undertegner da en protokoll som får virkning som en dom.

- avgjørelser

Hvis partene ikke ønsker mekling eller mekling har vært forsøkt uten at det er inngått forlik, går saken til avgjørelse. Det samme er tilfellet hvis innklagede ikke har svart på klagen.

Saken blir da avgjort av et utvalg bestående av en saksleder fra HTU (jurist med dommerkompetanse) og to partsrepresentanter fra et utvalg oppnevnt av Kommunal- og regionaldepartementet. (Se under "Det partsoppnevnte utvalget" nedenfor).

Avgjørelsen fattes som hovedregel på bakgrunn av det skriftlige materialet som foreligger. Utvalget kan imidlertid foreta befaring, innkalle partene, sakkyndige eller vitner til muntlig eller skriftlig forklaring. I saker om leiefastsettelse er det vanlig at det foretas befaring etter ønske fra partene. I oppsigelsessaker gis partene alltid anledning til å gi muntlig uttalelse overfor det utvalget som skal avgjøre saken i felles møte (partsmøte).

Partene kan bringe avgjørelsen inn for tingretten innen 30 dager. Svært få avgjørelser er til nå blitt brakt inn for tingretten. Hvis avgjørelsen ikke bringes videre får den samme virkning som en rettskraftig dom og kan fullbyrdes etter reglene for dommer.

Rettskraftige avgjørelser legges ut på HTUs hjemmeside etter at de er anonymisert.

Organisasjon

Det har vært en voldsom økningen i saksmengde i 2009. Parallelt med dette gikk begge medarbeiderne på administrasjonssiden ut i fødselspermisjon. Organisasjonen har derfor vært sterkt presset. I løpet av året ble det tilsatt en fast tvisteløser og tre vikarer i administrative stillinger hvorav den ene senere ble omgjort til fast stilling. Det ble også tilsatt ny leder.

Ved utgangen av året hadde HTU 7 faste stillinger hvorav to i fødselspermisjon. Av de faste stillingene er det fire tvisteløserstillinger (inklusive leder) og tre administrative stillinger.

I tillegg til de faste stillingene har det vært engasjert flere jusstudenter på timebasis.

Det er inngått avtale med tre privatpraktiserende advokater om meklingsoppdrag.

På slutten av 2009 ble det på grunn av den ekstraordinære økningen i saksmengde gitt en tilleggsbeviling som ble benyttet til å engasjere 7 advokater som saksledere.

Det ble leid inn to nye kontorer i tilknytning til de eksisterende lokalene.

Det partsoppnevnte utvalget

Kommunal- og regionaldepartementet har oppnevnt 8 representanter til utvalget etter forslag fra Leieboerforeningen og 8 representanter etter forslag fra Huseiernes Landsforbund. Det enkelte utvalgsmedlem har et fritt mandat i forhold til den organisasjonen som har oppnevnt representanten.

Representanter oppnevnt etter forslag fra Leieboerforeningen:

Ola Fæhn
Iren Magnussen
Christian Hellevang
Christina Moestue
Knut Helland-Hansen
Trond Alan Wehn
Lisbet Bjone
Vedis Vik

Representanter oppnevnt etter forslag fra Huseiernes Landsforbund

Bente Bendixen
Geir Engebraaten
Anita Johansen Vegsgaard
Bjørge I. Strømmen
Hans Welle-Watne
Tone Krange
Jens Petter Bull
Trygve Swartling

Det avholdes faste utvalgsmøter hver 14. dag. I tillegg innkalles til ekstraordinære møter ved behov. I 2009 ble det avholdt 37 utvalgsmøter.

Personalpolitikk

Ved utgangen av 2009 var det 7 fast ansatte hvorav to i fødselspermisjon. Videre var det to vikarer i fulltidsstillinger. I tillegg har det vært engasjert jusstudenter i kortere perioder.

HTU legger vekt på å oppfylle statlige målsettinger om et inkluderende arbeidsliv preget av mangfold.

Integrering

Det ble i 2009 tilsatt en vikar (8 måneder) med ikke-vestlig bakgrunn.

Seniorpolitikk

Det ble i 2009 tilsatt en tvisteløser i kategorien 55+.

Likestilling

Frem til 2007 hadde det bare vært tilsatt kvinner i Husleietvistutvalget og det var også bare engasjert kvinner som eksterne meglere. Det ble i 2009 tilsatt en kvinne i fast stilling og en kvinne og en mann i vikariater. Ved utgangen av 2009 var det tilsatt 6 kvinner og to menn. Det er tilsatt ytterligere en mann som vil tiltre i 2010.

Likestillingsrapport for 2009

	Tal	Kvinner	Pst.	Menn	Pst.
Toppleiarar	1	0	0	1	100
Mellomleiarar	-				
Alternativ karriereveg	-				
Saksbehandlarar	2	2	100	0	0
Kontortilsette	5	4	80	1	20
Sum tilsette	8	6	75	2	25
Gjennomsnittleg lønnstrinn	58	56		63	
Rekruttert	4	2	50	2	50
Gjennomsnittleg lønnstrinn nytilsette	54	48		59	
Slutta	1	1	100	0	0
Gjennomsnittleg overtid (timer pr. tilsatt)	10	13		0	
Redusert arbeidstid (tal pers.)	0	0		0	
Fødsels-/omsorgs-/fedrepermisjon	2	2	100	0	0
Sjuefråvær i pst.			1		0
Styreleiar	-				
Styremedlemer	-				

Regnskap

RESULTATREGNSKAP

	Note	2009 Kroner	2008 Kroner	2007 Kroner
Inntekter				
Gebyrinntekter	1	620 843	350 040	294 110
Refusjon fødsels- og sykepengar		<u>228 086</u>	<u>146 848</u>	<u>113 100</u>

SUM inntekter/refusjoner		848 929	496 888	407 210
Gebyrinntekter og refusjoner, overført til staten		<u>-848 929</u>	<u>-496 888</u>	<u>-407 210</u>
Administrasjonsutgifter				
Lønn og godtgjørelse	2	4 850 956	4 124 896	3 439 454
Varer og tjenester	3	<u>3 032 006</u>	<u>2 193 106</u>	<u>1 543 468</u>
SUM administrasjonsutgifter 922		7 882 962	6 318 001	4 982
Administrasjonsutgifter, dekket av staten		<u>-7 882 962</u>	<u>-6 318 001</u>	<u>-4 982 922</u>

Noter til regnskapet

Note 1 Gebyrinntekter

For hver sak betales et behandlingsgebyr på kr 860.

Note 2 Lønn og godtgjørelse	2009	2008	2007
Faste stillinger	3 058 374	2 550 342	2 586 968
Deltidsstillinger og vikarer	906 676	764 173	217 685
Arbeidsgiveravgift	573 077	438 912	417 337
Arbeidsgivers pensjonsinnskudd	<u>312 829</u>	<u>371 469</u>	<u>217 464</u>
	4 850 956	4 124 896	3 439 454
Antall årsværk	7	6	5

Note 3 Varer og tjenester	2009	2008	2007
Maskiner, inventar, utstyr	375 374	213 825	128 108
Forbruksmaterieell	220 162	73 174	108 221
Reiseutgifter	104 959	81 717	62 603
Andre personalutgifter	10 762	66 881	48 172
Markedsføring	0	30 681	49 906
Andre kontorutgifter	520 568	456 145	292 330
Sakkyndig bistand	988 143	627 073	342 048
Leie kontorlokaler	<u>812 161</u>	<u>643 610</u>	<u>512 080</u>
	3 032 006	2 193 106	1 543 468

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