



Kommunal- og moderniseringsdepartementet

[www.regjeringen.no/id2439381](http://www.regjeringen.no/id2439381)

Deres ref.: 15/3888-1

Vår ref.: 11506511/EF

Oslo, 13. november 2015

## **Høring – forslag til revisjon av forskrift om husleietvistutvalget**

Vi viser til departementets høringsbrev med høringsfrist 15. november.

Huseiernes Landsforbund (HL) var en av initiativtakerne til Husleietvistutvalget (HTU). Vi har med glede fulgt utvalgets utvikling fra en forsiktig start i 2001 til dagens situasjon, der HTU har en selvsagt plass i rettspleien og der utvalget nyter stor respekt så vel hos partene i husleieforhold som hos organisasjonene i leiemarkedet.

Utvalgets kompetanse sikrer materielt riktige avgjørelser, prosessen er innrettet på lav kostnad for partene, og ønsket om effektivisering er en naturlig utvikling når sakstilfanget øker. Tilbakemeldinger HL har fått tilsier at effektivisering vil bli godt mottatt blant våre medlemmer. Huseiernes Landsforbund støtter på denne bakgrunn de forslag som er fremmet til forenkling, forbedring og effektivisering av HTU.

Samtidig vil vi benytte anledningen til å si at HTU bør være landsdekkende.

Det er flere gode grunner for dette:

Det er klasseforskjell mellom avgjørelser i forliksrådene og i HTU. Det er ikke for ingenting at advokater i Oslo – i den tid da man kunne velge forliksråd eller HTU – sa at de helst gikk til HTU med gode saker, for da vant de, mens de tok dårlige saker til forliksrådene siden det der likevel var godt håp om å vinne frem... I dag er situasjonen at noen har tilgang på kompetent avgjørelse i HTU, mens man i nabokommunen må til forliksråd der risikoen for feil er stor og muligheten for å havne i tingretten likeså. Med et ganske annet utgiftsbilde.

Etter EU-direktivet skal en leier/forbruker kunne klage inn en næringsdrivende utleier for HTU, over hele landet. Men ikke motsatt, noe som innebærer at et meget viktig område, nemlig oppsigelsesakene, ikke vil gå for HTU siden disse bringes inn av utleier. Det er etter HLs oppfatning uheldig å skille vekk en sentral sakstype fra HTU-behandling på grunnlag av en særbestemmelse om søksmålsbyrde i husleieloven.

EU-direktivets skille mellom næringsdrivende/profesjonelle og forbrukere/uprofesjonelle kan være formålstjenlig, men tar ikke opp i seg at mange utleiende også er uprofesjonelle og under enhver omstendighet nærmere «forbruker» enn «næringsdrivende». Et stort antall utleieboliger i vårt land er i underetasjer, hybler eller deler av tomannsboliger. Utleier har i disse tilfellene oftest ikke andre utleieenheter. Disse utleierne kan ha et like stort behov som leierne for å kunne henvende seg til HTU.

Når fordelene ved HTU-behandling er åpenbare, bør ikke tilbudet være avhengig av bosted. Arbeidet med å slå sammen tingretter gjør rettskretsene større slik at sakstilfanget for hver instans øker. Formodentlig er vi likevel ennå ikke der at hver rettskrets kan ha eget HTU, men med hovedregelen om skriftlig saksbehandling og med de forslag om fjernmøte som allerede ligger i revisjonsutkastet, er dette heller ikke nødvendig.

Huseiernes Landsforbund vil på denne bakgrunn, og særlig hensett til de gode erfaringer som er gjort der HTU er innført, tilrå at det vurderes å gjøre HTU landsdekkende.

Med vennlig hilsen  
for Huseiernes Landsforbund

Peter Batta  
Generalsekretær

Einar Frigland  
advokat