



Ot.prp. nr. 51

(2005–2006)

Om lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) o.a.

*Tilråding frå Kommunal- og regionaldepartementet av 31. mars 2006,
godkjend i statsråd same dagen.
(Regjeringa Stoltenberg II)*

1 Innhaldet i proposisjonen

Proposisjonen inneheld forslag om at forliksråd ikkje kan behandle saker der husleigetvistutval kan treffe avgjerder. Dette fører til at søksmål i bustadleigeforhold til vanleg vil starte i husleigetvistutval der eit slikt tvisteløysingsorgan finnest.

Vidare inneheld proposisjonen forslag om at det å bringe ei sak inn for husleigetvistutval skal vere likestilt med søksmål etter tvangsfullføringslova § 5-11. Det inneber at gjennomføring av ei utkastning kan utsetjast etter krav frå saksøkte dersom saka blir brakt inn for husleigetvistutval.

2 Bakgrunnen for lovforslaga og oversyn over behandling av husleigekonfliktar i ulike tvisteorgan

2.1 Bakgrunn for lovforslaga

Husleigelova § 12-5 gir heimel for å gjere forsøk med husleigetvistutval til behandling av tvistar mellom partar i husleiegehøve. Verksemda er regulert i eiga føresegn. Eit husleigetvistutval skal først gje tilbod om mekling. Dersom meklinga ikkje fører til forlik skal utvalet avgjere konflikten ved vedtak. Vedtaket har same verknad som ein dom, dersom vedtaket ikkje blir brakt inn for tingretten innan to månader etter at vedtaket

er forkynt for partane. Husleigetvistutval vil såleis vere eit alternativ til forliksråd og tingrett der eit husleigetvistutval er etablert. Bakgrunnen for å gjere forsøk med husleigetvistutval var at ordinær domstolsbehandling blei vurdert som sein og kostnads-krevjande i slike saker, jf. Innst. O. nr. 43 (1997-98) punkt 13.2.

I 2001 blei det starta forsøk med husleigetvistutval i Oslo kommune for ein periode på tre år. I 2003 blei ordninga utvida til å omfatte alle kommunar i Akershus fylke, og prøveperioden blei forlenga til 31.12.2005. I 2005 blei prøveperioden forlenga til 31.12.2008.

Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus blei evaluert av konsulentfirmaet rh Knoff i 2003 med positivt resultat. Evalueringa viser at Husleigetvistutvalet bringer sakene til ei endeleg løysing, med kort saksbehandlingstid, og til lave kostnader for partane. Både partar og advokatar var gjennomgåande godt nøgde med behandlinga i Husleigetvistutvalet. Det var særst få saker som blei brakte inn til tingrettane. Det er ikkje gjennomført ei tilsvarende evaluering av arbeidet med husleigesaker i forliksråda.

Til nå har talet på saker i Husleigetvistutvalet vore lavt sett i forhold til talet på konfliktar på rettsområdet og kapasiteten til utvalet. Det er difor ønskeleg å gjennomføre tiltak som kan auke saksmengda. Statens kostnader per behandla sak er i dag vesentlig høgare ved behandling i Husleigetvistutvalet enn i forliksråda. Det er grunn til å

tru at denne skilnaden vil bli kraftig redusert ved ein betre utnytting av kapasiteten i Husleigetvistutvalet.

Under behandlinga av statsbudsjettet for 2006 signaliserte regjeringa at ho ville fremje forslag om å gjere husleigetvistutval til ein obligatorisk førsteinstans i staden for forlikrådet der ein har eit husleigetvistutval, jf. kapittel 585 i St.prp. nr. 1 (2005-2006) for budsjettåret 2006 om endring av St.prp. nr. 1 om statsbudsjettet 2006. Departementet følgjer no opp dette forslaget.

Kvart år blir ein del saker om fråviking stoppa av namsmannen fordi sakene blir brakte inn for tingretten. Slike saker vil ofte eigne seg godt for behandling av husleigetvistutval. Det blir difor gjort framlegg om at desse sakene også skal kunne behandlast av husleigetvistutval.

2.2 Behandling av husleigetvistar etter gjeldande rett (tvistemålslova) og etter tvistelova

Etter tvistemålslovas ordning må dei fleste husleigetvistar behandlast av forlikrådet før dei kan bringast inn for tingretten. Ein tvist om leige av bustad i Oslo og Akershus kan likevel bringast inn for Husleigetvistutvalet for Oslo og Akershus. Det følgjer av husleigelova § 12-5 jf. mellombels føresegn 28. september 2000 nr. 1020. Er tvisten mekla eller avgjort i Husleigetvistutvalet, følgjer det av tvistemålslova § 273 nr. 8 at det ikkje skal meklast i forlikrådet før tvisten eventuelt blir brakt inn for tingretten. Dersom tvisten ikkje blir brakt inn for Husleigetvistutvalet, må det meklast i forlikrådet før tvisten kan bringast inn for tingretten. Det er likevel ikkje naudsynt med behandling i forlikrådet dersom eit av unntaka i tvistemålslova § 274 gjeld. Dei aktuelle unntaka er § 274 nr. 1, som gir saksøklar rett til å bringe tvisten direkte inn for tingretten dersom begge partar har vore representerte ved advokat, og nr. 9, som gjeld visse saker etter husleigelova, mellom anna om godkjenning av framleigar eller ny leigar.

Etter tvistelova, som regjeringa tek sikte på å setje i kraft medio 2007, er utgangspunktet at saker skal behandlast av forlikrådet før dei blir brakte inn for tingretten, jf. § 6-2 andre ledd. Behandling i forlikrådet skal likevel ikkje skje dersom tvisten er avgjort av ei nemnd som etter vedkomande lov treff bindande vedtak, eller det i lov er bestemt at det ikkje skal meklast i forlikrådet. Elles følgjer det av § 6-2 andre ledd at det ikkje er naudsynt med behandling i forlikrådet dersom tvisten gjeld formuesgode til ein verdi

over kr 125000, og begge partar har hatt advokat, eller det er gjennomført utanrettsleg mekling etter tvistelova kapittel 7, eller tvisten er blitt realitetsbehandla i nemnd som er godkjend etter særskilt lovføresegn. Behandling i Husleigetvistutvalet vil bli fanga opp av det siste alternativet. I saker om opphør av leigeforhold på grunn av anna enn betalingsmisleghald kan likevel dei ideelle interessene vere store, og då skal saka ikkje vurderast som eit formuesgode, jf. tvistelova § 17-1 tredje ledd.

2.3 Behandling av husleigetvistar – eit oversyn

Departementet har undersøkt kor mange husleigetvistar som blir brakte inn for Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus og andre tvisteløysingsorgan i Oslo. På bakgrunn av tala frå Oslo har departementet laga overslag over tilsvarende tal frå Akershus.

Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus har hatt slik sakstilgang i prøveperioden som vist i tabell 2.1. 11 av sakene frå 2005 var framleis under behandling per 1. januar 2006.

Av talet på innkomne saker fordelte sakene seg mellom Oslo og Akershus som vist i tabell 2.2. Nedgangen i sakstal i 2005 heng truleg saman med stor uvisse om ordninga med husleigetvistutval ville bli ført vidare i 2006.

I *Oslo tingrett* ble det i 2003 behandla 41 husleigetvistar om bustad. Dei *fire forlikråda i Oslo*

Tabell 2.1 Sakstilgangen i Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus

| År | Tal på saker | Forlik | Avgjerder | Avvist/ trekt attende |
|---------------|--------------|------------|------------|--------------------------|
| 2001 | 53 | 41 | 9 | 3 |
| 2002 | 91 | 63 | 21 | 7 |
| 2003 | 139 | 80 | 47 | 12 |
| 2004 | 122 | 67 | 45 | 10 |
| 2005 | 101 | 45 | 36 | 9 |
| Totalt | 506 | 296 | 158 | 41 |

Tabell 2.2 Fordeling av innkomne saker til Husleigetvistutvalet frå Oslo og Akershus

| År | Frå Oslo | Frå Akershus | Totalt |
|------|----------|--------------|--------|
| 2003 | 123 | 16 | 139 |
| 2004 | 100 | 22 | 122 |
| 2005 | 82 | 19 | 101 |

behandla same år ca. 1200 saker om bustadleige. Av desse 1200 sakene var det ca. 120 saker med reell tvist, dei resterande sakane gjaldt inndrivning av skuldig husleige.

Namsmannen i Oslo har opplyst at dei årleg tar i mot ca. 6000 krav om fråviking i bustadleigeforhold. Av desse er det truleg reell tvist mellom partane i ca. 100 saker. Dei andre sakene gjeld krav om ubetalt husleige der kravet ikkje er omtvista. Namsmannen har i brev til departementet gitt uttrykk for at desse 100 sakene med fordel kunne vore behandla av Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus.

Husleigenemnda i Oslo behandla i 2004 åtte saker som også kunne vore behandla av Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus.

Konfliktrådet får nesten alle sine saker frå politi- og påtalestyresmaktene, men dei kan også mekle i sivile tvistar. På førespurnad opplyser konfliktrådet at det hender dei får førespurnader om tvistar knytte til bustadleige, men at det truleg ikkje gjeld fleire enn 10 saker i året. Dei fleste av desse sakene gjeld studentar i bukollektiv som har blitt usemde seg imellom, utan at det nødvendigvis kan karakteriserast som rettslige konflikhtar.

Departementet har ikkje gjennomført ein tilsvarende undersøking i Akershus. På bakgrunn av andre tal, har departementet stipulert at tingrettane i Akershus behandla ca. 15 husleigetvistar om leigeforhold i 2003. Forlikråda i Akershus behandla ca. 600 husleigesaker. Av desse var det reell tvist i ca. 60 saker. Frå namsmennene i Akershus har departementet fått opplyst at dei i 2003 tok i mot til saman ca. 1500 krav om fråviking. Departementet har stipulert at det har vore reell tvist i ca. 25 av desse sakene.

Alt i alt behandla tingrettene og forlikråda i Oslo og Akershus ca. 240 reelle husleigetvistar i 2003. Namsmennene i Oslo og Akershus behandla ca. 125 saker med reell tvist mellom partane. Det er truleg noko overlapping i tala mellom forlikråd og tingrett, og mellom namsmann og tingrett, ved at nokre av sakene i tingretten har vore i forlikrådet eller hos namsmannen først. Departementet kan ikkje talfeste dette nærare.

2.4 Høyring

Regjeringa har gjennom behandlinga av statsbudsjettet for 2006 signalisert at ho vil fremje forslag om å gjere husleigetvistutval til ein obligatorisk førsteinstans i staden for forlikrådet der ein har eit husleigetvistutval, jf. kapittel 585 i St.prp. nr. 1 (2005-2006) for budsjettåret 2006 om endring av

St.prp. nr. 1 om statsbudsjettet 2006. Fleirtalet i Stortingets Kommunal- og forvaltningskomité hadde ikkje merknader til dette, jf. B.innst.S.nr.5 (2005-2006), Innstilling frå Kommunal- og forvaltningskomiteen om løyvingar på statsbudsjettet for 2006 til kapittel under Finansdepartementet, Fornyings- og administrasjonsdepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet og Arbeids- og inkluderingsdepartementet (rammeområde 1 og 6) kapittel 585.

Forslaget er også i samsvar med tilsvarende forslag frå *Forbrukarrådet*, *Huseiernes Landsforbund* og *Leieboerforeningen i Oslo*. Departementet har på denne bakgrunn ikkje sett behov for å sende forslaga på offentleg høyring. Det har også vore ønskeleg at endringane blir gjennomførte så raskt som mogleg.

3 Nærare om forslaga

3.1 Husleigetvistutval i staden for forlikråd

Etter *gjeldande rett* kan husleigetvistutval behandle tvistar i bustadleigeforhold der ei slik ordning finnest. For tida har ein dette berre i Oslo og Akershus. Å bringe saker inn for husleigetvistutval er frivillig. Den som ønskjer det kan alternativt velje å bringe saka inn for forlikrådet og vidare til tingretten. Enkelte andre tvisteløysingsorgan kan også behandle nokre typar tvistar i bustadleigeforhold, jf. oversynet under punkt 2.3.

Forbrukarrådet, *Huseiernes Landsforbund* og *Leieboerforeningen i Oslo* har i ein felles førespurnad til departementet gjort framlegg om å gjere Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus til obligatorisk førsteinstans i staden for forlikrådet i denne regionen.

Departementet legg til grunn at Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus har vore ei vellykka ordning, men at ordninga truleg har vore lite brukt i forhold til potensialet. Denne konklusjonen samsvarer med resultatata i ei evaluering av Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus, som konsulentfirmaet rh Knoff gjennomførte i 2003.

Til behandlinga av statsbudsjettet for 2006 signaliserte regjeringa difor at ho ville fremje forslag om å gjere husleigetvistutval til ein obligatorisk førsteinstans i staden for forlikrådet der ein har eit husleigetvistutval, jf. kapittel 585 i St.prp. nr. 1 (2005-2006) for budsjettåret 2006 om endring av St.prp. nr. 1 om statsbudsjettet 2006. Departementet fremjar nå eit slikt lovframlegg.

Det finnest også andre tvisteløysingsorgan

som med avgrensa kompetanse kan treffe avgjerder i husleigetvistar. Oslo husleigenemnd og taksnemnder etter husleigelova kan til dømes treffe avgjerder om gjengs leige. Bakgrunnen for denne moglegheita er at desse instansane har spisskompetanse i å fastsetje slike økonomiske storleiker. Departementet ser difor ikkje behov for å ta denne kompetansen frå dei. Departementet gjer heller ikkje framlegg om å krevje behandling i husleigetvistutval i tilfelle der tvisten kan bringast direkte inn for tingretten etter føresegnene i rettargangslvgivinga. Dette gjeld mellom anna tvistar om formuesgode der begge partar har vore representerte ved advokat. Når den nye tvistelova tek til å gjelde, må tvisteverdien dessutan vere på 125000 kroner eller meir.

3.2 Stansing av fråviking ved å bringe saka inn for husleigetvistutval

Tvangsfullføringslova § 5-11 regulerer høvet til å utsetje ei fråviking som er sett i gang (i dette høvet ein utkasting). Fullføringa kan i dag utsetjast etter krav frå saksøklar. Vidare kan ho utsetjast etter krav frå saksøkte dersom det blir reist søksmål om grunnlaget for fråvikinga. At saka blir brakt inn for husleigetvistutval gjer ikkje høve til utsetting, idet ei klage til husleigetvistutval ikkje blir rekna som «søksmål».

Departementet ser ikkje grunn til forskjellsbehandling mellom ein ordinær domstol og husleigetvistutval i slike saker. *Namsmannen i Oslo* har i brev til departementet gitt uttrykk for at mange av dei fråvikingssakene som er stansa hos Namsmannen i Oslo med fordel kunne vore behandla av eit husleigetvistutval. Departementet foreslår difor lovendring slik at fullføringa kan utsetjast etter krav frå saksøkte, og i dei tilfella der saka blir brakt inn for husleigetvistutval. Som nemnt under punkt 2.3 vil dette i Oslo og Akershus kunne vere aktuelt i inntil 125 saker per år.

4 Økonomiske og administrative konsekvensar

Forslaga vil trulig føre til ein vesentlig auke i talet på saker for Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus, samstundes med at det kan forventast ein reduksjon i talet på saker i forliksråda og tingrettene. I 2006 er det budsjettert med ei netto løyving på 4,7 millionar kroner til Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus. Forliksrådet i Oslo har ei særskilt fast godtgjering. Endringane vil difor truleg

ikkje føre til reduksjon i utgiftene til dette forliksrådet.

5 Merknader til dei enkelte føresegnene

Til § 12-5 nytt andre og tredje ledd

I ein tvist der husleigetvistutval kan treffe avgjerder, må saka behandlast der før tvisten kan bringast inn for tingretten dersom det følgjer av rettargangslvgivinga at behandling i forliksrådet elles ville vere naudsynt. Det går fram av nytt *andre ledd første punktum*. Føresegna føreset at husleigetvistutvalet både er saklig og stadleg kompetent til å treffe avgjerda. Tilvisinga til rettargangslvgivinga siktar til reglane i tvistemålslova §§ 272 – 275 for dei saker der den lova gjeld, og til tvistelova § 6-2 for dei saker der den lova vil gjelde.

Det går fram av *andre ledd andre punktum* at forliksråd ikkje kan behandle tvistar som husleigetvistutval kan behandle. Det inneber at dersom bustaden ligg innanfor det stadlege verkeområdet til eit husleigetvistutval, kan ikkje partane velje å bringe saka inn for eit forliksråd utanfor husleigetvistutvalets stadlege virkeområde, i den grad partane eller saksøklar elles ville kunne velje eit anna verneting etter føresegnene i rettargangslva. Det er også ein føresetnad at husleigetvistutvalet har sakleg kompetanse til å treffe avgjerd i tvisten.

For tida finnest det berre husleigetvistutval i Oslo og Akershus. Det saklege verkeområdet for dette utvalet er for tida avgrensa til tvistar om leige av bustad i Oslo og Akershus, og der tvisten gjeld husleigelovene frå 1939 og 1999, jf. mellombels føresegn 28. september 2000 nr. 1020 om husleigetvistutval for Oslo og Akershus § 1. Tvistar om leige av lokale fell såleis utanfor det saklege verkeområdet til Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus.

Føresegna er ikkje til hinder for at andre tvisteløysingsorgan kan behandle tilsvarende tvistar, dersom dei har kompetanse til dette. Husleigenemnda i Oslo kan til dømes behandle tvistar om gjengs leige til bustader i Oslo, jf. lov 7. juli 1967 nr. 13 om husleieregulering mv. for boliger § 15.

Tvangsfullføringslova § 5-11 regulerer høvet til å utsetje fullføringa av ei fråviking som er satt i gang. Fullføringa kan utsetjast etter krav frå saksøklar.

Å bringe ei sak inn for husleigetvistutval skal nå likestillast med søksmål etter tvangsfullførings-

lova § 5-11 første ledd andre punktum. Det går fram av husleigelova §12-5 nytt *tredje ledd*. Dette inneber at fråviking frå ein bustad også kan utsettast etter krav frå saksøkte, dersom tvist om grunnlaget for fråvikinga blir brakt inn for husleigetvistutval. Ei sak skal reknas som brakt inn for husleigetvistutval når husleigetvistutvalet har mottatt skriftleg eller munnleg krav om at saka skal behandlast av husleigetvistutvalet, jf. mellombels føresegn 28. september 2000 nr. 1020 om husleietvistutvalg for Oslo og Akershus § 4.

Til tvistemålsloven § 273 nr. 8

Det blir slått fast at forlikrådet ikkje skal foreta mekling i saker som med heimel i husleigelova høyrer under eit husleigetvistutval. Føresegna avskjerer høvet til å bringe tvistar inn for forlikrådet, der husleigetvistutvalet har kompetanse, utan omsyn til om husleigetvistutvalet alt har mekla i eller truffe avgjerd i tvisten. Ein konsekvens av føresegna vil vere at kumulasjon i forlikrådet ikkje kan skje, ved at ein part bringer ein huslei-

getvist inn for forlikrådet saman med andre tvistesporsmål mellom dei same partane.

Til iverksettingsføresegna

Lova gjeld frå 1. juli 2006.

Andre ledd slår fast at saker som er brakte inn for forlikråd før 1. juli 2006 kan behandlast av forlikrådet, medan saker som kjem inn etter denne datoen må avvistast. Overgangsføresegna gjeld ikkje dersom forlikrådet avviser ei sak som er brakt inn før 1. juli 2006.

Kommunal- og regionaldepartementet

t i l r å r :

At Dykkar Majestet godkjenner og skriv under eit framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om lov om endringar i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) o.a.

Vi HARALD, Noregs Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjere vedtak til lov om endringar i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) o.a. i samsvar med eit vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) o.a.

I

§ 12-5 nytt annet og tredje ledd skal lyde:

En tvist som kan avgjøres av Husleietvistutvalg, må behandles der før den kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville være nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle saker som kan avgjøres av Husleietvistutvalg.

Innbringelse av sak for Husleietvistutvalg skal likestilles med søksmål etter tvangsfullbyrdelsesloven § 5-11 første ledd annet punktum.

II

Lov 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven) endres slik:

§ 273 nr. 8 skal lyde:

8. i saker som med hjemmel i husleieloven hører under et husleietvistutvalg.

III

Denne lov trer i kraft 1. juli 2006.

§ 12-5 annet ledd gjelder ikke for saker som er brakt inn for forliksrådet før 1. juli 2006.

