



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Prop. 53 L

(2021–2022)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i rettshjelploven og husleieloven
(Husleietvistutvalgets geografiske
virkeområde, faglige uavhengighet,
innhenting av taushetsbelagt informasjon
fra Folkeregisteret mv.)

Innhold

1	Proposisjonens hovedinnhold	5	5	Økonomiske og administrative konsekvenser	12
2	Høringen	5	6	Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget	13
3	Endringer i husleieloven		6.1	Endringer i rettshjelploven	13
	§ 12-5	6	6.2	Endringer i husleieloven	13
3.1	Gjeldende rett	6	6.3	Overgangsbestemmelsen i del III punkt 2	14
3.2	Høringsforslaget	7			
3.3	Høringsinstansenes syn	8			
3.4	Departementets vurderinger	9			
4	Endringer i rettshjelploven	10		Forslag til lov om endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.)	15
4.1	Gjeldende rett	10			
4.2	Høringsforslaget	11			
4.3	Høringsinstansenes syn	11			
4.4	Departementets vurderinger	12			



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Prop. 53 L

(2021–2022)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.)

*Tilråding fra Kommunal- og distriktsdepartementet 21. januar 2022,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Støre)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og distriktsdepartementet, i samarbeid med Justis- og beredskapsdepartementet, legger med dette frem forslag til endringer i lov 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp (rettshjelploven) og lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven). Formålet med forslagene er i hovedsak å tilpasse bestemmelser i rettshjelploven og husleieloven til at Husleietvistutvalget (HTU) fra 1. september 2021 ble landsdekkende. I tillegg skal forslagene til endringer i husleieloven legges til rette for en mer effektiv saksbehandling i HTU.

Departementet foreslår endringer i rettshjelploven og husleieloven for å følge opp utvidelsen av HTUs virkeområde til hele landet. Departementet foreslår videre å presisere i husleieloven at HTU er et faglig uavhengig organ. Til sist foreslås en lovhjemmel som gir HTU rett til å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret i de tilfellene det er nødvendig for utførelsen av oppgaver etter husleieloven og forskrift fastsatt med hjemmel i husleieloven.

2 Høringen

Daværende Kommunal- og moderniseringsdepartementet sendte 26. april 2021 forslag om endringer i husleieloven, rettshjelploven og forskrift om Husleietvistutvalget på høring. Høringen ble også offentliggjort på regjeringen.no. Departementet sendte høringen direkte til følgende instanser:

Departementene
Statsforvalterne

Arbeids- og velferdsdirektoratet
Datatilsynet
Domstoladministrasjonen
Forbrukerrådet
Forbrukertilsynet
Husbanken
Husleietvistutvalget
Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum, Oslo-
kontoret
Statens sivilrettsforvaltning

Kommunene

Endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.)

Advokatforeningen
 Advokatbevillingsnemnden
 Asker og Bærum Boligbyggelag
 Disiplinærnemnden for advokater
 Gatejuristen
 Huseierne
 JURK
 Jussbuss
 Jussformidlingen i Bergen
 Jusshjelpa i Nord-Norge
 Kommunale boligadministrasjoners landsråd
 (KBL)
 KS
 Leieboerforeningen
 Norske boligbyggelags landsforbund (NBBL)
 Norges Huseierforbund
 Norges Juristforbund
 Norsk Huseierforening
 Norsk studentorganisasjon
 OBOS
 Oslo Kommunale Leieboerorganisasjon
 Samskipnadsrådet
 Tilsynsrådet for advokatvirksomhet
 USBL
 Utleiemegleren AS

Høringsfristen gikk ut 7. juni 2021. Departementet har fulgt opp høringen i to «spor». Den 22. juni 2021 fastsatte departementet forskrift om endringer i forskrift om Husleietvistutvalget som trådte i kraft 1. september 2021. Ved forskriftendringene ble virkeområdet til HTU utvidet til hele landet og det ble gjort endringer som la til rette for en enklere og mer effektiv saksbehandling i HTU.

Departementet mottok 29 høringsuttalelser. Samtlige høringsinstanser støtter forslagene til endringer i husleieloven. Av de elleve høringsinstansene som uttaler seg om forslagene til endringer i rettshjelploven, støtter omkring halvparten forslagene. Høringsinnspillene blir nærmere omtalt i forbindelse med omtalen av forslagene, se proposisjonens kapittel 3 og 4. Følgende instanser har avgitt realitetsuttalelse:

Justis- og beredskapsdepartementet

Domstoladministrasjonen
 Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum, Oslo-kontoret
 Statens sivilrettsforvaltning

Fredrikstad kommune
 Oslo kommune
 Tromsø kommune

Advokatforeningen
 Juridisk rådgivning for kvinner (JURK)
 Jussbuss
 Jussformidlingen i Bergen
 Jusshjelpa i Nord-Norge
 Kommunale boligadministrasjoners landsråd
 (KBL)
 Leieboerforeningen
 Norske boligbyggelags landsforbund (NBBL)
 Samskipnadsrådet
 Utleiemegleren AS

Følgende instanser har positivt uttrykt at de ikke har merknader til høringen:

Forsvarsdepartementet
 Helse- og omsorgsdepartementet
 Klima- og miljødepartementet
 Samferdselsdepartementet
 Utenriksdepartementet

Domstoladministrasjonen
 Forbrukerrådet

Askøy kommune
 Bærum kommune
 Lier kommune

Kommunale boligadministrasjoners landsråd
 (KBL)
 Utleiemegleren AS

3 Endringer i husleieloven § 12-5

3.1 Gjeldende rett

Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde mv.

HTU er et domstollignende tvisteløsningsorgan som behandler tvister om leie av bolig etter husleielovene av 1939 og 1999. HTU er opprettet med hjemmel i husleieloven. Bestemmelser om HTUs virkeområde, saksbehandling, organisering, oppnevning og sammensetning av partsutvalg mv. er regulert i forskrift om Husleietvistutvalget (HTU-forskriften). Inntil 1. september 2021 var HTUs virkeområde begrenset til tvister om leie av bolig som lå i Oslo og Trøndelag, samt utvalgte kommuner i Viken og Vestland. Den 22. juni 2021 fastsatte imidlertid departementet forskrift om endringer i forskrift om Husleietvistutvalget. Forskriften trådte i kraft 1. september 2021. Etter forskriftsendringen behandler HTU nå tvister om leie av bolig «som ligger i Norge, herunder Svalbard», jf. HTU-forskriften § 3.

Husleieloven § 12-5 første ledd fastsetter at departementet i «en eller flere kommuner» kan opprette Husleietvistutvalg til behandling av husleietvister, og er således ikke til hinder for å utvide HTUs virkeområde til hele landet. Slik bestemmelsen er formulert, forutsetter den imidlertid at HTU ikke er landsdekkende. I medhold av § 12-5 første ledd var det i HTU-forskriften § 3 første ledd bestemt at HTU behandlet tvister om leie av bolig som lå i Oslo og Trøndelag, samt utvalgte kommuner i Viken og Vestland. HTU kunne i tillegg behandle saker fra hele landet dersom saken var fremmet av en forbruker mot en næringsdrivende utleier, jf. husleieloven § 12-5 tredje ledd og HTU-forskriften § 3 andre ledd. I de områdene HTU virker, er Husleietvistutvalget førsteinstans for behandling av boligleietvister.

Etter § 12-5 første ledd siste punktum, kan departementet bestemme at reglene i § 12-2 om takstnemnd ikke skal gjelde i områder hvor HTU gjelder. Departementet har ikke gitt slike bestemmelser. Takstnemnd kan oppnevnes dersom partene ikke kommer til enighet om hva som er markedsleie, gjengs leie eller størrelsen på vederlag for forbedringer i leieobjektet.

Taushetsbelagte opplysninger i Folkeregisteret

Folkeregisterloven skiller mellom taushetsbelagte og ikke-taushetsbelagte opplysninger. Ikke-taushetsbelagte opplysninger omfatter i hovedsak navn, fødselsnummer og adresse. HTU har tilgang til ikke-taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret, jf. folkeregisterloven § 10-1 første ledd.

Taushetsbelagte opplysninger omfatter blant annet opplysninger om familieforhold, som foreldre og barn. Taushetsbelagte opplysninger kan bare utleveres til offentlige myndigheter som har hjemmel i lov til å innhente slike opplysninger, jf. folkeregisterloven § 10-2 første ledd. HTU har ikke hjemmel til å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret.

Domstolene kan innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret som er nødvendig for utførelsen av oppgaver etter prosesslovgivningen eller andre oppgaver som er fastsatt i lov, jf. domstoloven § 63 b.

Faglig uavhengighet

Hovedregelen i norsk rett er at overordnet forvaltningsorgan har styringsrett over underliggende organer. Kommunal- og distriktsdepartementet styrer HTUs virksomhet gjennom årlige tildelingsbrev og økonomi- og virksomhetsinstruks.

Det er ingen bestemmelser, hverken i husleieloven eller HTU-forskriften, som fastsetter at HTU er faglig uavhengig av departementet. Det er likevel fast og etablert praksis at departementet ikke kan styre HTU i faglige spørsmål.

3.2 Høringsforslaget

Innledning

I høringsforslaget foreslo departementet nødvendige endringer i husleieloven for å følge opp beslutningen om å utvide HTUs virkeområde til hele landet. Hovedformålet med forslagene var å synliggjøre i loven at virkeområdet til HTU er utvidet til hele landet, samt å legge til rette for en mer effektiv saksbehandling i HTU.

Husleietvistutvalget – geografisk virkeområde mv.

Slik husleieloven § 12-5 er formulert, forutsettes det at HTU ikke er landsdekkende. I høringsnotatet foreslo departementet språklige endringer for å få tydelig frem at HTU behandler tvister om leie av bolig fra *hele* landet. Ettersom virkeområdet utvides, mente departementet videre at det ikke lenger var behov for å presisere at HTU kan behandle saker mellom leiere som er forbrukere, og næringsdrivende utleiere, fra hele landet. Av denne grunn foreslo departementet å oppheve § 12-5 tredje ledd.

Departementet foreslo også å oppheve § 12-5 første ledd siste punktum, som gir departementet hjemmel til å fastsette at reglene i § 12-2 om takstnemnd ikke skal gjelde i områder hvor HTU gjelder. Departementet viste til at intensjonen ikke var å gi departementet en *generell* hjemmel til å fra-vike reglene om takstnemnd: Når HTU nå finnes i hele landet, ville det å benytte hjemmelen nettopp ha medført at reglene om takstnemnd ikke vil gjelde i noen deler av landet. Forslaget fra Stortingetskomiteen var opprinnelig at HTU skulle være en prøveordning i Oslo i tre år, se Innst. O. nr. 43 (1998–1999) pkt. 13.2. Departementet viste også til at det kan være gode grunner til at partene ønsker at en takstnemnd skal avgjøre en sak om for eksempel gjengs leie eller markedsleie.

Taushetsbelagte opplysninger i Folkeregisteret

I høringsnotatet foreslo departementet en hjemmel i § 12-5 for HTU til å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret, for å legge til rette for en mer effektiv saksbehandling. Hensynet til personvern tilsier at informasjon som

oppbevares i offentlige registre bør deles med så få utenforstående som mulig. Samtidig har en rekke offentlige aktører behov for tilgang til opplysninger i sitt arbeid. Domstolene (domstolloven § 63 b), politiet (politiloven § 29 a), tollmyndighetene (tolloven § 12-2 tredje ledd), tinglysingsmyndighetene (tinglysingsloven § 38 d) og kommunen som seksjoneringsmyndighet (eierseksjonsloven § 13 fjerde ledd) har hjemmel til å innhente nødvendige opplysninger fra Folkeregisteret uten hinder av taushetsplikt.

Departementet viste til at hensynene som begrunner domstolenes tilgang til taushetsbelagte opplysninger, også gjelder for HTUs virksomhet. HTU er et domstollignende tvisteløsningsorgan, og har et velbegrunnet behov for taushetsbelagte opplysninger for å kunne utføre sine lovpålagte oppgaver. En hjemmel til å innhente taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret, som for eksempel navn på foreldre, ektefelle eller registrert partner mv., vil gjøre det lettere for HTU å finne innklagede, og forkynne klagen uten bruk av stevnevitne. Det vil være svært ressursbesparende for HTU. Utfordringer med å forkynne klager er den enkeltfaktoren som i størst grad øker saksbehandlingstiden, særlig der det er nødvendig med bistand fra stevnevitne. I tillegg til å være ressursbesparende for HTU, vil tilgang til Folkeregisterets taushetsbelagte opplysninger være til stor gunst for partene, ved at saksbehandlingstiden reduseres. En forenklet mulighet til å finne innklagede vil også styrke dennes rettssikkerhet. Årsaken til dette er at HTU kan fatte vedtak i saker hvor innklagede ikke har avgitt tilsvarende eller unnlatt å møte for utvalget, dersom denne er gjort kjent med virkningen av å forholde seg passiv, jf. HTU-forskriften § 12 femte ledd. I slike tilfeller vil saken avgjøres på grunnlag av de opplysninger og bevis som foreligger uten at innklagede har møtet klagers påstander.

Med hensyn til hvilke opplysninger HTU kan få tilgang til fra Folkeregisteret, ligger det en viktig begrensning i at det må være opplysninger som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter lov og forskrift. Departementet tilføyer for ordens skyld at HTUs ansatte, og utvalgsmedlemmene, har taushetsplikt om det de får kjennskap til i sitt arbeid, jf. forvaltningsloven § 13.

Faglig uavhengighet

I høringsnotatet foreslo departementet å lovfeste HTUs uavhengighet. Endringsforslaget innebar en lovfesting av langvarig og fast praksis. Formålet med lovfesting var å klargjøre at departementet ikke kan instruere HTU om hvordan utvalget skal

mekle eller fatte vedtak i den enkelte klagesak, eller om den faglige virksomheten ellers. Departementet viste til at det ikke ser noen grunn til at departementet skal kunne gi føringer på HTUs faglige vurderinger i enkeltsaker. Departementet understreket at den lovbestemte faglige uavhengigheten likevel ikke ville være til hinder for at departementet gir administrative føringer, som for eksempel å stille generelle krav til saksbehandlingstiden.

3.3 Høringsinstansenes syn

Innledning

Totalt 16 høringsinstanser har uttalt seg om forslagene til endringer i husleieloven § 12-5. Samtlige av høringsinstansene som har uttalt seg – *Advokatforeningen, BoligMentoren (Norges Huseierforbund), Fredrikstad kommune, Juridisk rådgivning for kvinner (JURK), Jussbuss, Jussformidlingen i Bergen, Jusshjelpa i Nord-Norge, Leieboerforeningen, Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum, Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU), Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL), Oslo kommune, Pensjonistforbundet og SAKO (felles uttalelse), Samskipnadsrådet, Statens sivilrettsforvaltning og Tromsø kommune* – støtter forslagene. Enkelte gir generell støtte til endringsforslagene, uten å kommentere de enkelte bestemmelsene. *Leieboerforeningen* mener for eksempel at endringsforslagene fremstår som «gode og velbegrunnede». Andre uttrykker særskilt støtte til konkrete forslag. *BoligMentoren (Norges Huseierforbund)* mener for eksempel at det er «essensielt» at HTU får tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret.

Utvidelsen av HTU til hele landet

Advokatforeningen og Jussformidlingen i Bergen støtter forslaget om språklige endringer i § 12-5 for å få tydelig frem at HTU behandler tvister om leie av bolig fra hele landet. Advokatforeningen mener at HTU må «etablere egne kontorer i hvert fylke», og foreslår en organisatorisk inndeling som følger tingrettenes rettskretser. Jussformidlingen mener at det må «sikres tilstrekkelig kapasitet» i de eksisterende HTU-kontorene, eller på sikt opprettes flere kontorer.

Taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret

Oslo kommune støtter forslaget om at HTU skal kunne innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret, men ber departementet vurdere

om det bør synliggjøres utad hvilke konkrete typer opplysninger som skal kunne innhentes.

Faglig uavhengighet

Pensjonistforbundet og *SAKO* (felles uttalelse) mener at lovfesting av HTUs faglige uavhengighet er en «viktig prinsipiell endring». De påpeker at departementet ikke må sette administrative begrensninger, som for eksempel rigide føringer om saksbehandlingstid, som utfordrer HTUs reelle uavhengighet på bekostning av partenes rettssikkerhet.

Øvrige innspill

Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum viser til at utvidelsen av HTU kan få betydning for utleggsforretninger hvor pengekravet springer ut av leieforhold, og tvangsgrunnlaget er en skriftlig meddelelse etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 bokstav f. Hvis saksøkte i slike saker fremmer innsigelser, og saksøker har angitt at de ønsker forlikradsbehandling, skal saken overføres til behandling i forlikrådet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven 7-7 andre ledd. Ettersom HTU har trådt i stedet for forlikrådet i tvister om leie av bolig, må forlikrådene når de får seg overført slike saker be partene trekke saken, eller avvise den. Namsfogden skisserer mulige løsninger som den mener er mer hensiktsmessige, herunder at namsfogden gis hjemmel til umiddelbart å heve utleggsforretningen i slike tilfeller, eller å lovfeste at namsfogden skal overføre saken til behandling i HTU. Sistnevnte løsning foreslås kombinert med en rett til å kreve at utleggsforretningen skal fortsette med grunnlag i avgjørelsen fra HTU, etter mønster av tvangsfullbyrdelsesloven § 7-7 tredje ledd.

3.4 Departementets vurderinger

Innledning

Høringsinnspillene viser at det er bred støtte for departementets forslag om å klargjøre HTUs nye posisjon som et uavhengig, landsdekkende tilbud, og å forenkle saksbehandlingen i HTU ved å gi tilgang til å innhente taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret. Departementet opprettholder forslagene slik de er presentert i høringsnotatet.

Utvidelsen av HTU til hele landet

Departementet er av den oppfatning at dagens kontorer i Oslo, Bergen og Trondheim vil håndtere

utvidelsen av HTU på en god måte. Partene kan via et brukervennlig skjema på HTUs nettside sende inn klage, og inngi tilsvaret. Dokumentasjon man ønsker å gjøre gjeldende som bevis kan sammen med klagen lastes opp i skjemaløsningen. Under saksforberedelsen sendes alle saksdokumenter fra HTU til partenes digitale postkasser.

HTU har tatt i bruk nye løsninger for digitale meklingsmøter mellom partene, som er godt utprøvd i koronaårene 2020 og 2021. Ved at digitale møter er hovedregelen nå som HTU er landsdekkende, sikres et like godt meklingsstilbud for utleiende og leiere, uavhengig av bosted. HTU har videre ansatt nye jurister for å håndtere økt sakstilfang, og tatt i bruk nye, digitale saksbehandlingsløsninger som det er forventet vil redusere saksbehandlingstiden. For de som ønsker det, kan HTU også tilby meklingsmøter over telefon, og det vil kunne avholdes fysiske møter i særlige tilfeller.

Etter departementets syn vil fleksibiliteten HTU har gjennom sine ulike virkemidler ivareta det rettsøkende publikum på en tilfredsstillende måte. I de tilfeller hvor partene ønsker å møte fysisk, vil organiseringen av HTU medføre at noen får lenger reisevei. Departementet mener imidlertid at fordelene ved HTU-behandling oppveier en mulig forlenget reisevei. Den digitale saksbehandlingen i HTU gir partene en enkel og brukervennlig tilgang til rask, billig og kompetent tvisteløsning.

Departementet mener uansett at eventuelle endringer i HTUs organisering bør fastsettes i forskrift om Husleietvistutvalget, og ikke i husleieloven, jf. husleieloven § 12-5 første ledd. Departementet vil ikke lovregulere eventuelle organisasjonsmessige endringer i HTU som følge av utvidelsen.

Taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret

Departementet viser til at opplysningene HTU vil kunne innhente fra Folkeregisteret uten hinder av taushetsplikt må være «nødvendige for utførelsen av oppgaver etter husleieloven og forskrift om Husleietvistutvalget». Departementet mener at dette innebærer en tydelig avgrensning. Avgrensningen samsvarer for øvrig med domstolloven § 63 b. En opplisting av bestemte opplysninger vil kunne medføre en snevrere adgang til opplysninger enn det utførelsen av oppgaver etter husleieloven og forskriften kan tilsi, og man ville dermed risikere å utelate opplysninger HTU har behov for i sin saksbehandling. Departementet opprettholder derfor forslaget slik det er presentert i høringsnotatet.

Faglig uavhengighet

Det var ingen innsigelser til forslaget om å lovfeste HTUs faglige uavhengighet i høringen. I tråd med den praksis som føres i dag, vil det ikke gis administrative føringer på bekostning av HTUs faglige uavhengighet.

Øvrige innspill

Departementet er ikke enig med *Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum* i at namsmannen bør gis adgang til å overprøve saksøkerens anførsel om at bestridte krav om husleie skal overføres til forliksrådene. Har saksøkeren bedt om det, må det fortsatt være slik at saken overføres til forliksrådet og forliksrådet selv tar stilling til egen kompetanse.

I begjæringer om utlegg etter tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 første ledd bokstav f kan saksøkeren angi om vedkommende ønsker behandling i forliksrådet dersom saksøkte reiser innvendinger mot kravet, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-5 andre ledd andre punktum. Etter departementets syn bør forliksrådet i husleiesaker, som i andre sakstyper, selv ta stilling til sin kompetanse og eventuelt avvise saken. Foruten at det ville være prinsipielt nytt om et annet organ (namsmannen) skulle tatt stilling til forliksrådets kompetanse, kan det oppstå grense- og kombinasjonstilfeller. Departementet viser i denne forbindelse til følgende uttalelser i Ot.prp. nr. 43 (2003–2004) Om lov om endringer i rettergangslovgivningen m.m. (organiseringen av den sivile rettspleie på grunnplanet) side 48:

«Dersom saksøker ikke opplyser om dette, må en legge til grunn at saksøker ikke ønsker behandling i forliksrådet. Saken behandles da som om saksøker uttrykkelig hadde opplyst at forliksrådsbehandling ikke var ønsket.

Dersom saken ikke kan behandles i forliksrådet etter unntaksbestemmelsene i tvistemålsloven § 273 eller lignende bestemmelser, men saksøkeren likevel har bedt om det, må forliksrådet avvise saken. Det er forliksrådet selv og ikke namsmannen som et ledd i namssaken som må ta stilling til om saken faller utenfor eller innenfor forliksrådets sakelige kompetanse.»

Hvis det, som *Namsfogden i Oslo, Asker og Bærum* viser til, forholder seg slik at saksøkere i tvister om leie av bolig ikke alltid er oppmerksomme på at det kan være fordelaktig å anføre at saken ved eventuelle innsigelser ikke ønskes

behandlet i forliksrådet, vil en mulighet kunne være å påpeke dette overfor aktuelle medlemsorganisasjoner og eventuelle utleieryttere som ofte får husleiesaker oversendt til forliksrådene.

4 Endringer i rettshjelploven

4.1 Gjeldende rett

Etter rettshjelploven kan man få innvilget fritt rettsråd og fri sakførsel. Fri sakførsel er juridisk bistand i saker for domstolene og enkelte forvaltningsorgan, mens fritt rettsråd er juridisk bistand i saker utenfor domstolene. Rettshjelploven skiller mellom prioriterte saker med og uten økonomisk behovsprøving, og uprioriterte saker. I prioriterte saker uten behovsprøving gis rettshjelp uavhengig av mottakers inntekt og formue, mens det i prioriterte saker med økonomisk behovsprøving avhenger av om vilkår knyttet til inntekts- og formuesgrenser er oppfylt. Sakstypene er positivt opplistet i rettshjelploven. Unntaksvis kan det også gis rettshjelp i andre saker (uprioriterte saker) enn de som er opplistet i loven.

Av rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 følger det at leietakere som oppfyller de økonomiske vilkårene kan få innvilget fritt rettsråd i oppsigelsesaker hvor de har protestert skriftlig mot oppsigelsen, jf. husleieloven § 9-8.

Fri rettshjelp omfatter ikke bistand som dekkes av andre ordninger eller som kan erstattes på annen måte, jf. rettshjelploven § 5 om lovens subsidiære karakter. På områder hvor det er etablert offentlige service- og rådgivningskontorer for å ivareta publikums behov for bistand på et spesielt saksfelt, forutsettes det at disse benyttes før det eventuelt søkes om fri rettshjelp. Publikum kan ikke få dekket utgifter til advokat som et alternativ til veiledning fra slike kontorer. Tilsvarende gjelder for offentlige nemnder, utvalg og råd som har til oppgave å løse juridiske problemer uten at publikum skal trenge bistand av advokat.

For husleiesaker er forholdet mellom rettshjelplovens subsidiære karakter og HTU utdypet i rundskriv om fri rettshjelp SRF-1/2017 punkt 3.5, hvor det er lagt til grunn at HTU dekker bistandsbehovet i husleietvister. HTU er et lavterskeltilbud der leiere og utleieryttere kan få løst sine tvister på en rask, rimelig og kompetent måte. Etter forskrift om Husleietvistutvalget § 8 gir HTU veiledning som bidrar til at husleietvister får en riktig avgjørelse ut fra de faktiske forhold og de aktuelle reglene. For å sikre dette kan HTU ved behov også gi partene bistand til å sette opp klage og til-

svar. I tillegg gir HTU generell informasjon og veiledning om rettigheter og plikter etter lovgivningen på husleieområdet.

Ettersom det foreligger en alternativ dekningsmulighet for de husleiesakene som faller inn under HTUs virkeområde, skal fritt rettsråd i utgangspunktet ikke innvilges i slike saker, jf. rettshjelploven § 5. Før utvidelsen av HTU skulle dermed søknad om fritt rettsråd i de prioriterte husleiesakene etter husleieloven § 9-8 behandles ulikt: Som utgangspunkt skulle det *ikke* innvilges fritt rettsråd i saker som var omfattet av HTUs geografiske virkeområde, mens det skulle innvilges fritt rettsråd i saker som var utenfor HTUs virkeområde. Når HTUs virkeområde nå er utvidet til hele landet, skal det i utgangspunktet ikke innvilges fritt rettsråd i disse sakene etter rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4. Fritt rettsråd kan imidlertid innvilges etter unntaksbestemmelsen i rettshjelploven § 11 tredje ledd.

Etter rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 kan leietakere i tillegg få innvilget fritt rettsråd i tvangsfravikelsessaker for namsmannen når de ikke protesterer mot oppsigelsen innen en måned, eller utleieren har reist sak mot dem og retten ikke har satt oppsigelsen til side, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c. Fritt rettsråd innvilges kun når saken gjelder bolig som leietaker bebor, jf. rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4. HTU utgjør ikke et alternativ som dekker bistandsbehovet i den type saker. Prinsippet om lovens subsidiære karakter påvirker derfor ikke retten til å få innvilget fritt rettsråd etter § 11 andre ledd nr. 4 i tvangsfravikelsessaker.

Andre saker om opphør av leieforhold enn oppsigelsessaker etter husleieloven § 9-8 og tvangsfravikelsessaker etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c, regnes ikke som prioriterte. Fritt rettsråd må da søkes etter unntaksbestemmelsen i rettshjelploven § 11 tredje ledd.

Etter rettshjelploven § 16 andre ledd nr. 3 kan det også innvilges *fri sakførsel* i sakstypene nevnt i § 11 andre ledd nr. 4. Fri sakførsel er som nevnt juridisk bistand i saker som verserer for domstolene og enkelte forvaltningsorgan. Behovet for fri sakførsel i oppsigelsessaker og tvangsfravikelsessaker for domstolene kan bli påvirket av at HTU er landsdekkende, men departementet har ikke vurdert om det skal gjøres endringer i retten til fri sakførsel i disse sakene.

4.2 Høringsforslaget

Som en følge av utvidelsen av HTUs virkeområde foreslo departementet å fjerne henvisningen til

husleieloven § 9-8 i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 om fritt rettsråd. Henvisningen til tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c ble ikke foreslått fjernet, da den ikke påvirkes av utvidelsen av HTUs virkeområde. Det samme gjelder reglene om retten til fri sakførsel. Fordi reglene om fri sakførsel viser til reglene om fritt rettsråd, ble det imidlertid foreslått en redaksjonell endring i rettshjelploven § 16 andre ledd nr. 3. Departementet la i tillegg til grunn at en nærmere gjennomgang av reglene bør vurderes i en samlet gjennomgang av rettshjelploven. Videre tilføyet departementet at det ved en endring av rettshjelploven ville være behov for å oppdatere stykkprisforskriften og eventuelt andre regelverk som viser til de aktuelle bestemmelsene.

4.3 Høringsinstansenes syn

Totalt elleve høringsinstanser har uttalt seg om forslagene til endringer i rettshjelploven. *Advokatforeningen*, *BoligMentoren (Norges Huseierforbund)*, *Jussbuss*, *Leieboerforeningen*, *Norsk Forbund for Utviklingshemmede*, *Pensjonistforbundet* og *SAKO* (felles uttalelse) er uenig i forslaget om å endre rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4.

Juridisk Rådgivning for Kvinner (JURK), *Jushjelpe i Nord-Norge*, *Norske Boligbyggelags Landsforbund (NBBL)*, *Statens sivilrettsforvaltning* og *Tromsø kommune* støtter forslaget. *JURK* er imidlertid enige under forutsetning av at det stemmer at det ikke skal gis fritt rettsråd i saker som er omfattet av HTUs geografiske virkeområde.

Statens sivilrettsforvaltning er enig i at forslaget i realiteten kun er en videreføring av gjeldende rett. Statens sivilrettsforvaltning mener at det av hensyn til brukerne er viktig at ordlyden i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 er forståelig og gjenspeiler den faktiske situasjonen. De mener det derfor er riktig at oppsigelsessaker etter husleieloven § 9-8 tas ut av loven. Ordlyden i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 vil ellers gi inntrykk av at det er mulig å velge å bruke advokat istedenfor eller i tillegg til bistand fra HTU. Statens sivilrettsforvaltning mener det er viktig at det prinsipielt tas stilling til forholdet mellom de prioriterte saksområdene i rettshjelploven § 11 andre ledd og lovens subsidiære karakter, da dette er en problemstilling som aktualiseres fordi det regelmessig kommer nye alternative dekningsmuligheter i form av blant annet nemnder, ombud og andre konfliktløsningsorganer.

Advokatforeningen, *BoligMentoren*, *Jussbuss*, *Leieboerforeningen*, *Norsk Forbund for Utviklingshemmede*, *Pensjonistforbundet* og *SAKO* (felles

uttalelse) er i ulik grad uenige i at HTU dekker publikums behov for rettshjelp i oppsigelsessaker. *Leieboerforeningen* er uenig i at bistanden som HTU gir dekker publikums behov for rettshjelp i oppsigelsessaker. Foreningen mener det er uheldig at Husleietvistutvalget får en dobbeltrolle ved både å gi bistand til leietakeren og potensielt fatte avgjørelse i samme sak. Foreningen mener dette innebærer en dobbeltrolle som fører til manglende tiltro til Husleietvistutvalgets upartiskhet når det skal fatte avgjørelser. *BoligMentoren* er ikke uenig i at etablerte offentlige service- og rådgivningskontorer til en viss grad kan erstatte fritt rettsråd, men er ikke ubetinget enig i at bistanden som gis av HTU dekker publikums behov for rettshjelp i oppsigelsessaker. *Advokatforeningens* erfaring er at HTU gir god veiledning og at det derfor for de aller fleste saker som blir behandlet av HTU ikke vil være nødvendig med advokatbistand. Foreningen mener likevel at dette ikke tilsier at man skal avskjære advokatbistand for absolutt alle saker.

4.4 Departementets vurderinger

Høringsinnspillene viser at det er delte meninger om hvorvidt henvisningen til husleieloven § 9-8 i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 bør fjernes. Høringsinstansene som er enige viser til at det er viktig at loven av hensyn til brukerne gjenspeiler gjeldende rett. Høringsinstansene som er uenige er i all hovedsak uenige i at HTU dekker behovet for rettshjelp i saker etter husleieloven § 9-8.

Departementet opprettholder forslaget slik det er presentert i høringsnotatet, og understreker at lovendringen er ment å gjenspeile, ikke endre, gjeldende rett. Lovens subsidiære karakter, lovfestet som et generelt prinsipp i rettshjelploven § 5, skal praktiseres absolutt. Der bistanden dekkes av andre ordninger eller erstattes på andre måter, har man ikke rett til fri rettshjelp etter rettshjelploven. Dette er ikke særegent for HTU, men gjelder i alle saker hvor bistandsbehovet dekkes av etablerte offentlige service- og rådgivningskontorer med veiledningsplikt. Etter dagens praksis har det derfor som hovedregel ikke vært gitt rettshjelp i saker som kan behandles av HTU under henvisning til rettshjelpsordningens subsidiære karakter.

Når HTU nå gir veiledning og behandler oppsigelsessaker etter husleieloven § 9-8 i første instans over hele landet, skal søknader om fritt rettsråd i oppsigelsessakene etter gjeldende rett ikke innvilges etter rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4. Dersom henvisningen til husleieloven

§ 9-8 i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 ikke fjernes, vil bestemmelsen derfor gi et misvisende bilde av rettstilstanden. Dette er uheldig av hensyn til publikum som innretter seg etter lovteksten.

Når det gjelder Leieboerforeningens innspill om at det vil være uheldig at Husleietvistutvalget både kan gi bistand til leietakeren og fatte avgjørelse i samme sak, så vil departementet fremheve at bistanden som HTU gir er i form av generell informasjon og veiledning om aktuelle rettsregler og praksis, og ikke råd om hvordan man bør stille seg i en tvist. HTU besitter en spesialkompetanse om husleietvister som gjør det særlig egnet til å gi informasjon og veiledning i husleietvister. Departementet viser videre til at det følger av HTU-forskriften § 8 (1) siste punktum at veiledning skal gis på en måte som ikke svekker tilliten til at Husleietvistutvalget er upartisk. Dette gjelder generelt når forvaltningen har veiledningsplikt og det er to eller flere parter med motstridende interesser i en sak, jf. forskrift 15. desember 2006 nr. 1456 til forvaltningsloven § 6. Ettersom denne endringen kun er for at rettshjelploven skal gjenspeile gjeldende rett, tar departementet derfor ikke nærmere stilling til Leieboerforeningens innsigelser i proposisjonen.

Departementet ønsker å fremheve at erfaringene med HTU har vært gode. Formålet med Husleietvistutvalget er å legge til rette for at husleietvister blir løst på en hurtig, billig og kompetent måte, fortrinnsvis uten behov for advokatbistand. Etter dagens ordning er partene selvprosederende i omkring 95 prosent av sakene. Etter departementets syn vil HTUs veiledning i de aller fleste saker være tilstrekkelig. Videre understreker departementet at det fortsatt er adgang til å søke om fritt rettsråd etter unntaksbestemmelsen i rettshjelploven § 11 tredje ledd. Muligheten for bistand fra advokat eller rettshjelper er derfor ikke avskåret.

5 Økonomiske og administrative konsekvenser

Det anslås at HTU før utvidelsen av det geografiske virkeområdet dekket ca. 47 prosent av alle leieforhold i Norge, mens samtlige utleiery og leiere i dag har tilgang til HTU. Utvidelsen ble anslått å føre til økte kostnader på 2,3 millioner kroner i 2021, med helårsvirkning på 5,6 millioner kroner fra 2022. Det er bevilget penger til dette i statsbudsjettet for 2021, og det er tatt høyde for merkostnadene i 2022-budsjettet. Det ble i tillegg

bevilget 2,7 millioner kroner i 2021 for nye digitale systemer. Denne bevilgningen er ettårig.

Utvidelsen av HTU til hele landet har gitt økt rettssikkerhet og tilgang til tvisteløsning for partene i boligleieforhold. Overføring av saker fra forliksrådene til HTU gir forliksrådene noe økt saksbehandlingskapasitet, ettersom de anslagsvis vil behandle om lag 1 800 færre saker årlig som følge av utvidelsen av HTU. Dette tilsvarer en reduksjon i saksmengde på om lag 2 prosent. Overføringen bidrar slik sett til å redusere saksbehandlingstiden og restanser i de forliksrådene som i dag behandler husleiesaker. Utvidelsen antas imidlertid ikke å medføre budsjettmessige innsparinger for forliksrådene. Det er relativt få husleietvister per forliksråd, og forliksrådenes saksbehandlingstid er gjennomsnittlig korte. De fleste husleietvistsakene i forliksrådet ender som fraværssaker som krever lite saksbehandling. Det er derfor ikke mulig å hente ut en gevinst i form av å redusere stillingsprosenten til ansatte i det enkelte forliksråd på bakgrunn av en så liten reduksjon i porteføljen.

Departementet antar at muligheten til å innhente taushetsbelagt informasjon vil effektivisere driften til HTU. Det vil trolig redusere saksbehandlingstiden ved at det begrenser behovet for bruk av stevnevitner. Dette vil komme partene til gode, ettersom de kan få saken sin avgjort raskere. For HTU kan effektivisering av saksbehandlingen gi noen økonomiske besparelser på sikt.

I saker som falt utenfor HTUs geografiske virkeområde skulle det tidligere innvilges fritt rettsråd etter rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4. Når HTU nå er landsdekkende vil det derfor være noen færre saker hvor det skal innvilges fritt rettsråd. Det forventes imidlertid kun en mindre reduksjon i utgiftene til fri rettshjelp ettersom det fortsatt vil innvilges fritt rettsråd i saker etter tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c, jf. rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4, og etter unntaksbestemmelsen i rettshjelploven § 11 tredje ledd.

6 Merknader til de enkelte paragrafene i lovforslaget

6.1 Endringer i rettshjelploven

Til § 11 andre ledd nr. 4

Endringsforslagene er nærmere omtalt i kapittel 4 i denne proposisjonen.

Henvisningen til husleieloven § 9-8 i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 er fjernet som følge av

at HTU nå er landsdekkende. HTU gir veiledning og behandler oppsigelsessaker etter husleieloven i førsteinstans, og dekker som hovedregel publikums bistandsbehov i oppsigelsessakene etter husleieloven. Rettshjelploven § 5 om lovens subsidiære karakter medfører derfor at det ikke skal innvilges fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8 etter § 11 andre ledd. Det kan fortsatt søkes om fritt rettsråd i oppsigelsessaker etter unntaksbestemmelsen i § 11 tredje ledd.

Til § 16 andre ledd nr. 3-5

Endringene er redaksjonelle. Bestemmelsen viste til § 11 andre ledd nr. 4, som tidligere omfattet saker etter husleieloven § 9-8. Ettersom det fortsatt skal innvilges fri sakførsel i sakene etter husleieloven § 9-8 og tvangsfullbyrdsloven § 13-2 tredje ledd bokstav c når saken gjelder bolig som leietaker bebor, er dette nå uttrykkelig opplistet i § 16 andre ledd nr. 5. Endringen innebærer derfor ingen realitetsendring i retten til fri sakførsel etter § 16.

6.2 Endringer i husleieloven

Til § 12-5

Endringsforslagene er nærmere omtalt i kapittel 3 i denne proposisjonen. Departementet foreslår at bestemmelsen får en endret struktur, slik at forskriftshjemmelen i dagens første ledd andre punktum blir nytt siste ledd. Departementet foreslår at bestemmelsen om HTUs faglige uavhengighet tas inn i andre ledd, mens forslaget om en hjemmel for innhenting av taushetsbelagte opplysninger fra Folkeregisteret inntas i tredje ledd. Fjerde og femte ledd vil videreføre någjeldende andre og fjerde ledd, men noen språklige endringer.

Endringene i § 12-5 første ledd første punktum er i hovedsak språklige, og er ment å få tydelig frem at HTU behandler tvister om leie av bolig fra hele landet. Någjeldende andre punktum, som gir departementet rett til å fastsette regler om Husleietvistutvalget, foreslås flyttet til siste ledd med en annen ordlyd. Någjeldende siste punktum, som gav departementet hjemmel til å fastsette at reglene i § 12-2 om takstnemnd ikke skal gjelde i områder hvor HTU gjelder, oppheves.

Nytt andre ledd slår fast at Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig. Bestemmelsen kodifiserer gjeldende praksis om at departementet ikke kan instruere HTU om

Endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.)

hvordan utvalget skal mekle eller fatte vedtak i den enkelte klagesak, eller om den faglige virksomheten ellers. Forslaget samsvarer med at HTUs vedtak ikke kan påklages til departementet, men må bringes inn for domstolene. Den lovbestemte faglige uavhengigheten er ikke til hinder for at departementet gir administrative føringer, som for eksempel generelle krav til saksbehandlingstiden.

Nytt tredje ledd gir HTU hjemmel til, uten hinder av taushetsplikt, å innhente opplysninger fra folkeregistermyndighetene som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter husleieloven og forskrifter fastsatt med hjemmel i loven her.

Fjerde ledd viderefører tidligere andre ledd med endringer av rent språklig karakter. Bestemmelsen sier at tvister om leie av bolig i Norge må behandles av Husleietvistutvalget før de kan bringes inn for tingretten, hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig. Departementet har av pedagogiske årsaker valgt å gjøre det klart at forliksrådet ikke kan behandle boligleietvister, ved å la dette komme til uttrykk i fjerde ledd andre punktum.

Femte ledd er en videreføring av tidligere fjerde ledd.

Nytt sjette ledd er en videreføring av tidligere første ledd andre punktum. Bestemmelsen er

imidlertid forenklet ved at den tidligere oppramsingene av hva departementet kunne gi regler om er fjernet og det nå kun står at departementet kan gi forskrift om Husleietvistutvalget. Endringen innebærer ikke noen realitetsendring.

Ettersom det ikke lenger er behov for å presisere at utvalget kan behandle saker mellom forbruker og næringsdrivende utleier fra hele landet, oppheves någjeldende § 12-5 tredje ledd.

6.3 Overgangsbestemmelsen i del III punkt 2

Departementet foreslår en bestemmelse som fastslår at dersom en tvist om leie av bolig er bragt inn for forliksrådet før 1. september 2021, vil husleieloven § 12-5 andre ledd gjelde slik den lød før endringene i denne loven trådte i kraft.

Kommunal- og distriktsdepartementet

t i l r å r :

At Deres Majestet godkjenner og skriver under et framlagt forslag til proposisjon til Stortinget om endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.).

Vi **HARALD**, Norges Konge,

s t a d f e s t e r :

Stortinget blir bedt om å gjøre vedtak til lov om endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i rettshjelploven og husleieloven (Husleietvistutvalgets geografiske virkeområde, faglige uavhengighet, innhenting av taushetsbelagt informasjon fra Folkeregisteret mv.)

I

I lov 13. juni 1980 nr. 35 om fri rettshjelp gjøres følgende endringer:

§ 11 andre ledd nr. 4 skal lyde:

4. for leietaker i sak etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c når saken gjelder leietakerens bolig.

§ 16 andre ledd nr. 3 til 5 skal lyde:

3. saker som nevnt i § 11 annet ledd nr. 3 og 5,
4. saker etter barnebertføringskonvensjonen av 25. oktober 1980 artikkel 3 for den som har fått sitt barn ulovlig bortført til Norge,
5. saker etter husleieloven § 9-8 og tvangsfullbyrdelsesloven § 13-2 tredje ledd bokstav c for leietaker når saken gjelder leietakerens bolig.

II

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler skal § 12-5 lyde:

§ 12-5 *Husleietvistutvalget*

Husleietvistutvalget er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som behandler tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig forvaltningsorgan som ikke kan instrueres om behand-

lingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.

Husleietvistutvalget kan uten hinder av taushetsplikt innhente opplysninger fra Folkeregisteret som er nødvendige for utførelsen av oppgaver etter loven her og forskrifter fastsatt med hjemmel i loven her.

Twister om leie av bolig må behandles av Husleietvistutvalget før de kan bringes inn for tingretten hvis det følger av rettergangslovgivningen at behandling i forliksrådet ellers ville vært nødvendig. Forliksrådet kan ikke behandle tvister om leie av bolig.

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

Departementet kan gi forskrift om Husleietvistutvalget.

III

1. Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer. De enkelte bestemmelsene kan settes i kraft til ulik tid.
2. For tvister om leie av bolig som er bragt inn for forliksrådet før 1. september 2021, gjelder husleieloven § 12-5 andre ledd slik bestemmelsen lød før ikrafttredelsen av del II i loven her.



