



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Prop. 168 L

(2024–2025)

Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)

Endringer i husleieloven (omorganisering av Husleietvistutvalget)

*Tilråding fra Kommunal- og distriktsdepartementet 26. september 2025,
godkjent i statsråd samme dag.
(Regjeringen Støre)*

1 Proposisjonens hovedinnhold

Kommunal- og distriktsdepartementet legger med dette frem forslag til endringer i husleieloven § 12-5. Bakgrunnen for lovforslaget er at regjeringen ønsker å slå sammen Husbanken og Husleietvistutvalget (HTU). Endringsforslaget innebærer at Husleietvistutvalget kan inngå som en enhet i Husbanken, samtidig som Husleietvistutvalgets saksbehandling fortsatt skal være faglig uavhengig.

2 Bakgrunn for lovforslaget

Kommunal- og distriktsministeren har det konstitusjonelle og politiske ansvaret for HTU. Kommunal- og distriktsdepartementet har det overordnede administrative og budsjettmessige ansvaret for virksomheten.

HTUs samfunnsoppdrag er å bidra til et velfungerende leiemarked ved å styrke rettssikkerheten til leiere og utleiery. HTU er et tvisteløsningsorgan som kan behandle alle typer tvister om leie av bolig etter husleielovene. HTU gir også objektiv veiledning til leier og utleier av bolig.

HTU er regulert i husleieloven § 12-5, og utøver sin virksomhet i tråd med denne bestemmelsen og forskrift 21. juni 2016 nr. 765 om Husleietvistutvalget.

HTU ble opprinnelig opprettet som en treårig prøveordning i Oslo fra 2001. Fra og med 2009 ble HTU en permanent ordning. Regjeringen har utvidet det stedlige virkeområdet for HTU i flere omganger, og fra 1. september 2021 ble HTU landsdekkende.

HTU har hatt en stor økning i saksinngangen de siste årene, fra rundt 1 800 saker i 2020 til 4 300 saker i 2024. Økningen har fortsatt i 2025, og pr. 16. september 2025 har HTU mottatt 3 649 saker. Den høye saksinngangen har ført til at restansene og saksbehandlingstiden har økt kraftig. Lang saksbehandlingstid er uheldig for både leiere og utleiery, og for HTU som organisasjon. I Meld. St. 13 (2023–2024) *Bustadmeldinga* ble det signalisert en økt satsing på leiemarkedet. Husbanken fikk et nasjonalt fagansvar for leiemarkedet, og er godt i gang med å fylle rollen.

Regjeringen kunngjorde 20. juni 2025 at de ønsker å slå sammen Husbanken og HTU. Etter sammenslåingen skal HTU inngå som en enhet i Husbanken. Tvisteløsningen til HTU skal fortsette som tidligere og være faglig uavhengig, men øvrige funksjoner i virksomhetene blir i større grad felles. Målet med sammenslåingen er å samle og styrke virkemidlene på leiemarkedet. Dette skal både bidra til å forebygge tvister i leieforhold og samtidig sette HTU bedre i stand til å løse flere tvister.

Formålet med forslaget som fremmes er å endre husleieloven § 12-5 slik at HTU kan inngå som en enhet i Husbanken, i tillegg til å sikre at det fremgår klart at HTUs saksbehandling fortsatt skal være faglig uavhengig.

Forslaget har ikke vært på høring. De største organisasjonene på henholdsvis utleier- og leiersiden, Huseierne og Leieboerforeningen, ble imidlertid orientert om sammenslåingen i eget møte i forbindelse med kunngjøringen. Forslaget innebærer ikke faglige endringer, og høring anses derfor som åpenbart unødvendig, jf. utredningsinstruksen pkt. 3.3.5.

3 Endring i husleieloven

3.1 Gjeldende rett

Husleieloven § 12-5 første og andre ledd fastsetter at

«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 behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.».

Husleieloven § 12-5 er endret flere ganger siden den opprinnelig ble vedtatt i 1999. Bestemmelsen fikk dagens ordlyd etter en lovendring som trådte i kraft 1. juli 2022. Frem til endringen i 2022, fremgikk det direkte av ordlyden at departementet hadde myndighet til å opprette husleietvistutvalg (opprinnelig som forsøk). Bakgrunnen for lovendringen i 2022 var at regjeringen hadde bestemt at HTU skulle bli landsdekkende, og endringene var av teknisk og språklig karakter, jf. Prop. 53 L (2021–2022) pkt. 3 og 6.2.

Kommunal- og distriktsdepartementet styrer HTUs virksomhet gjennom hovedinstruks og årlige tildelingsbrev. Det har vært fast etablert praksis at departementet ikke kan styre HTU i faglige spørsmål. Tidligere fremgikk det ikke av husleieloven § 12-5 at HTU er faglig uavhengig, men dette ble tatt inn ved lovendringen i 2022. I Prop. 53 L (2021–2022) s. 10 er endringen omtalt slik:

«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.».

I særmerknaden på s. 13–14 er det videre fremhevet at

«... [b]estemmelsen kodifiserer gjeldende praksis om at departementet ikke kan instruere HTU om 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.».

3.2 Behov for endring

Den planlagte sammenslåingen innebærer at HTU vil organiseres som en egen enhet i Husbanken, som ledes av en kontordirektør. Samtidig skal HTUs saksbehandling fortsatt være faglig uavhengig, og verken Husbanken eller departementet kan instruere HTU i behandlingen av den enkelte sak. Siden husleieloven § 12-5 andre ledd forutsetter at HTU er et eget «faglig uavhengig forvaltningsorgan», må ordlyden endres for at HTU skal kunne slås sammen med Husbanken. Det samme gjelder husleieloven § 12-5 første ledd, som omtaler Husleietvistutvalget som et «tvisteløsningsorgan». Departementet vil derfor foreslå endringer i ordlyden som reflekterer at HTU blir en del av Husbanken.

Det er også andre lover som berører HTU. Sameloven § 3-4 a gjelder retten til å bruke samisk og få svar på samisk, samt rett til oversettelse av vedtak til samisk, ved behandling av saker i Husleietvistutvalget. Domstoloven § 163 a regulerer hvordan blant annet Husleietvistutvalget kan forkynde dokumenter. Rettshjelploven § 16 andre ledd nr. 5 (ikke i kraft pr. september 2025) fastsetter at søknad om fri sakførsel kan innvilges til den som har inntekt og formue under bestemte grenser i saker etter husleieloven § 9-8, dersom leietakeren har fått medhold i Husleietvistutvalget og utleieren reiser søksmål, jf. lov 20. juni 2025 nr. 82 om endringer i rettshjelpsloven mv. (prioriterte sakstyper for rettshjelp mv.). Siden HTU består, også etter at det blir en del av Husbanken, mener departementet at det ikke er behov for endringer i disse bestemmelsene.

3.3 Departementets forslag og vurdering

Departementet foreslår å gjøre noen endringer i ordlyden i husleieloven § 12-5 første og andre ledd.

I første ledd foreslår departementet å stryke «er et partssammensatt tvisteløsningsorgan som», mens resten av ordlyden beholdes som i dag. Departementet viser til forarbeidene inntatt i Prop. 53 L (2021–2022), hvor det fremgår at ordlyden i første ledd er ment å få tydelig frem at HTU behandler tvister om leie av bolig fra hele landet. HTU er partssammensatt i behandlingen av enkelte saker i henhold til forskrift om Husleietvistutvalget, men er ikke partssammensatt som sådan. Departementet vurderer derfor at det er språklig mest riktig at første ledd kun slår fast hvilke typer saker HTU behandler.

I andre ledd foreslår departementet å ta ut «forvaltningsorgan», og gjøre noen mindre justeringer i ordlyden i henhold til dette. Departementet viser til at andre ledd ble tatt inn i husleieloven § 12-5 for å slå fast HTUs faglige uavhengighet, jf. Prop. 53 L (2021–2022). Den planlagte sammenslåingen av Husbanken og HTU innebærer ingen endringer i HTUs saksbehandling. De foreslåtte endringene innebærer dermed ingen materielle eller faglige endringer utover å legge til rette for at HTU kan inngå som en enhet i Husbanken.

4 Økonomiske og administrative konsekvenser

Lovendringene har ingen økonomiske eller administrative konsekvenser i seg selv.

Sammenslåingen av HTU og Husbanken vil bidra til å gjøre saksbehandlingen av husleietvister mer robust. Videre vil Husbanken få et sterkere kunnskapsgrunnlag om leiemarkedet, og settes bedre i stand til blant annet å forebygge tvister. Sammenslåingen innebærer at Husbanken vil ha ansvaret for de administrative oppgavene, og bidra til å øke digitaliseringen av behandlingen av husleietvister. Kunnskap om husleietvister vil bli verdifull for Husbankens kunnskapsrolle på leiemarkedet, og gjøre Husbanken bedre rustet til å fylle sitt samfunnsoppdrag på leiemarkedet.

De budsjettmessige konsekvensene av sammenslåingen behandles i forbindelse med Prop. 1 S.

5 Merknader til lovforslaget

Til § 12-5 første og andre ledd

Endringene i § 12-5 første og andre ledd innebærer at HTU kan inngå som en enhet i Husbanken, og ikke trenger å være et eget forvaltningsorgan. Saksbehandlingen til HTU og den faglige virksomheten for øvrig skal fortsatt være faglig uavhengig. Ellers viser departementet til Prop. 53 L (2021–2022) pkt. 3 og 6.2.

Ikrafttredelsesbestemmelse

Kongen er gitt fullmakt til å sette loven i kraft. Det er naturlig at lovendringen trer i kraft fra samme tidspunkt som sammenslåingen av HTU og Husbanken gjennomføres. Det er imidlertid ikke avgjørende at dette skjer samtidig.

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 husleieloven (omorganisering av Husleietvistutvalget).

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 husleieloven (omorganisering av Husleietvistutvalget) i samsvar med et vedlagt forslag.

Forslag

til lov om endringer i husleieloven (omorganisering av Husleietvistutvalget)

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler gjøres følgende endringer:

§ 12-5 første og andre ledd skal lyde:

Husleietvistutvalget behandler tvister etter loven her og etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie.

Husleietvistutvalget *er* faglig uavhengig og *kan ikke* instrueres om behandlingen av enkeltsaker eller om den faglige virksomheten for øvrig.

II

Loven gjelder fra den tid Kongen bestemmer.
