



Innst. O. nr. 53

(2005-2006)

Innstilling til Odelstinget fra kommunal- og forvaltningskomiteen

Ot.prp. nr. 51 (2005-2006)

Innstilling fra kommunal- og forvaltningskomiteen om lov om endringer i lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) o.a.

Til Odelstinget

SAMMENDRAG

Proposisjonen inneheld forslag om at forlikr ad ikkje kan behandle saker der husleigetvistutval kan treffe avgjerder. Dette f erer til at s oksm al i bustadleigeforhold til vanleg vil starte i husleigetvistutval der eit slikt tvistel osingsorgan finnest.

Etter gjeldande rett kan husleigetvistutval behandle tvistar i bustadleigeforhold der ei slik ordning finnest. For tida har ein dette berre i Oslo og Akershus.  a bringe saker inn for husleigetvistutval er frivillig. Den som  nskjer det kan alternativt velje  a bringe saka inn for forlikr adet og vidare til tingretten. Enkelte andre tvistel osingsorgan kan ogs a behandle nokre typar tvistar i bustadleigeforhold.

Forbrukarr adet, Huseiernes Landsforbund og Leieboerforeningen i Oslo har i ein felles f orespurnad til departementet gjort framlegg om  a gjere Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus til obligatorisk f orsteinstans i staden for forlikr adet 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 resultatene i ei evaluering av Husleigetvistutvalet i Oslo og Akershus, som konsulentfirmaet rh Knoff gjennomf orte i 2003.

Til behandlinga av statsbudsjettet for 2006 signaliserte Regjeringa difor at ho ville fremje forslag om  a gjere husleigetvistutval til ein obligatorisk f orstein-

stans i staden for forlikr adet der ein har eit husleigetvistutval, jf. kap. 585 i St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 1 (2005-2006) for budsjett aret 2006 om endring av St.prp. nr. 1 om statsbudsjettet 2006. Departementet fremjar n a eit slikt lovframlegg.

Det finnest ogs a andre tvistel osingsorgan som med avgrensa kompetanse kan treffe avgjerder i husleigetvistar. Oslo husleigenemnd og takstnemnder etter husleigelova kan til d omes treffe avgjerder om gjengs leige. Bakgrunnen for denne moglegheita er at desse instansane har spisskompetanse i  a fastsetje slike  konomiske storleiker. Departementet ser difor ikkje behov for  a ta denne kompetansen fr a dei. Departementet gjer heller ikkje framlegg om  a krevje behandling i husleigetvistutval i tilfelle der tvisten kan bringast direkte inn for tingretten etter f oresegnene i rettargangslvgivinga. Dette gjeld mellom anna tvistar om formuesgode der begge partar har vore representerte ved advokat. N ar den nye tvistelova tek til  a gjelde, m a tvisteverdien dessutan vere p a 125 000 kroner eller meir.

Vidare inneheld proposisjonen forslag om at det  a bringe ei sak inn for husleigetvistutval skal vere likestilt med s oksm al etter tvangsfullf oringslova   5-11.

Tvangsfullf oringslova   5-11 regulerer h ovet til  a utsetje ei fr aviking som er sett i gang (i dette h ovet ei utkasting). Fullf oringa kan i dag utsetjast etter krav fr a saks okjar. Vidare kan ho utsetjast etter krav fr a saks okte dersom det blir reist s oksm al om grunnlaget for fr avikinga. At saka blir brakt inn for husleigetvistutval gjer ikkje h ove til utsetting, idet ei klage til husleigetvistutval ikkje blir rekna som "s oksm al".

Departementet ser ikkje grunn til forskjellsbehandling mellom ein ordin ar domstol og husleigetvistutval i slike saker. Namsmannen i Oslo har i brev til departementet gitt uttrykk for at mange av dei fr avikingssakene som er stansa hos Namsmannen i

Oslo, med fordel kunne vore behandla av eit husleietvistutval. Departementet foreslår difor lovendring slik at fullføringa kan utsetjast etter krav frå saksøkte, og i dei tilfella der saka blir brakt inn for husleietvistutval. Dette vil i Oslo og Akershus kunne vere aktuelt i inntil 125 saker per år.

Forslaga vil trulig føre til ein vesentlig auke i talet på saker for Husleietvistutvalet 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 mill. kroner til Husleietvistutvalet 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.

KOMITEENS MERKNADER

Komiteens flertall, medlemmene fra Arbeiderpartiet, lederen Dag Terje Andersen, Tore Hagebakken, Saera Khan, Inger Løite og Arild Stokkan-Grande, fra Sosialistisk Venstreparti, Geir-Ketil Hansen, og fra Senterpartiet, Trygve Slagsvold Vedum, viser til at det siden 2001 har vært en prøveordning med husleietvistutvalg i Oslo, og fra 2003 også i Akershus.

Flertallet ønsker å påpeke at evalueringer viser at husleietvistutvalget i stor grad løser sakene de har endelig, og at veldig få saker må tas videre til tingretten. Husleietvistutvalget har videre kort saksbehandlingstid og har lave kostnader for partene.

Flertallet viser til kap. 585 i St.prp. nr. 1 Tillegg nr. 1 (2005-2006) for budsjettåret 2006 om endring av St.prp. nr. 1 (2005-2006) om statsbudsjettet 2006 der det ble fremmet forslag fra Regjeringen om at husleietvistutvalget skal være obligatorisk førsteinstans i stedet for forliksrådet der man har husleietvistutvalg.

Flertallet støtter dette forslaget, da man kan utnytte kapasiteten i utvalget på en bedre måte, og samtidig redusere statens kostnader pr. sak.

Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Per-Willy Amundsen, Åge Starheim og Ib Thomsen, fra Høyre, Kari Lise Holmberg og Bent Høie, fra Kristelig Folkeparti, Bjørg Tørresdal, og fra Venstre, Vera Lysklætt, viser til Budsjett-innst. S. nr. 5 (2005-2006) der mindretallet skriver:

"Komiteens medlemmer fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti og Venstre viser til at prøveperioden for prosjektet utløper 31. desember 2005. Evalueringen viser at kostnadene for hver enkel sak har vært svært høye og at det er foretatt endringer for behandlinger av "småsaker" i de ordinære domstolene. Per 20. juni 2005 har det kommet inn bare 58 saker. På den bakgrunn foreslo regjeringen Bondevik II å avvikle ordningen."

Disse medlemmer viser til at proposisjonen har som hensikt å tvinge saker fra forliksrådene og over til husleietvistutvalget for å øke antallet saker. Disse medlemmer er uenig i en slik løsning og mener at forliksrådene, kombinert med endringer for behandlinger av "småsaker" i de ordinære domstolene, gir en god og billig ordning for disse sakene. Økes antall saker til husleietvistutvalget betydelig som følge av denne lovendringen, mener disse medlemmer at resultatet blir at den opplevde kvaliteten på denne type behandling blir lik dagens system, men at det bare etablerer en ny kostbar struktur ved siden av. Lovforslaget fører derfor til en ytterligere komplisering av vårt rettssystem.

På denne bakgrunn vil disse medlemmer gå imot den foreslåtte lovendringen.

KOMITEENS TILRÅDING

Komiteen har ellers ingen merknader, viser til proposisjonen og rår Odelstinget til å gjøre slikt

vedtak til lov

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

I

I lov 26. mars 1999 nr. 17 om husleieavtaler (husleieloven) skal § 12-5 nytt annet og tredje ledd 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

I lov 13. august 1915 nr. 6 om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven) skal § 273 nr. 8 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 i husleieloven gjelder ikke for saker som er brakt inn for forlikrådet før 1. juli 2006.

Oslo, i kommunal- og forvaltningskomiteen, den 30. mai 2006

Dag Terje Andersen

leder

Saera Khan

ordfører

