

Kommunal- og  
moderniseringsdepartementet

[www.nfunorge.org](http://www.nfunorge.org)  
Youngstorget 2B, 0181 Oslo  
Postboks 8954, Youngstorget,  
0028 Oslo  
Telefon: 22 39 60 50  
Telefaks: 22 39 60 60  
E-post: [post@nfunorge.org](mailto:post@nfunorge.org)  
[www-facebook.com/NFUorge](http://www-facebook.com/NFUorge)



07.06.2021

## **Høring om forslag til endringer i husleieloven, rettshjelpsloven og forskrift om Husleietvistutvalget (virkeområde, forkynnelse, signaturløsninger mv.)**

Det vises til høringsnotat fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet som gjelder ovennevnte høring.

Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) er en menneskerettsorganisasjon, som arbeider for full deltakelse og likeverd, og mot diskriminering. NFU skal ivareta interessen til mennesker med utviklingshemming og deres familier, overfor sentrale, regionale og lokale myndigheter. NFU har ca. 8500 medlemmer.

I NOU 2016:17 På lik linje, på side 144, fremgår det at 95 % av norske husholdninger eier egen bolig eller leier privat, mens 14 % av personer med utviklingshemming eier egen bolig eller leier privat. Dette betyr at ca. 86 % av personer med utviklingshemming er leietakere i kommunale boliger. De foreslåtte endringene i husleieloven, husleietvistforskriften og rettshjelploven har derfor stor betydning for NFUs medlemmer.

### **Endringer i husleieloven § 12-5**

NFU mener det er positivt at Husleietvistutvalgets virkeområde utvides til å bli et landsomfattende tilbud, og støtter departementets forslag til endring i husleieloven § 12-5, om utvalgets virkeområde. Lovendringen vil være klargjørende, og gjøre det lettere for leseren å se at Husleietvistutvalget har landsomfattende virkeområde.

Videre støtter vi også departementets forslag om å klargjøre, i husleieloven § 12-5, at Husleietvistutvalget er et faglig uavhengig organ.

### **Endringer i forskrift om Husleietvistutvalget**

#### Elektronisk kommunikasjon, signering av vedtak forkynning, innsending og signering av klage

Departementet foreslår å gjøre ulike endringer i forskrift om Husleietvistutvalget for å muliggjøre elektronisk kommunikasjon mellom partene og utvalget, elektronisk signering og forkynning av vedtak, og elektronisk innsending og signering av klager og tilsvær. NFU mener i utgangspunktet at det er positivt at det gjøres nødvendige endringer for å muliggjøre elektronisk kommunikasjon i saker for Husleietvistutvalget. For å sikre en effektiv prosess i et landsdekkende tilbud vil det være nødvendig.

Samtidig vil vi understreke betydningen av at elektronisk kommunikasjon må gjøres tilgjengelig for alle, også personer som ikke kan bruke BankID eller annen elektronisk identifikasjon med tilsvarende sikkerhetsnivå.

For å få tilgang til BankID eller annen elektronisk identifikasjon med tilsvarende sikkerhetsnivå, er det et krav at man er i stand til å benytte identifikasjonsmetoden på egenhånd. Mange personer med utviklingshemming er ikke i stand til å benytte BankID eller tilsvarende på egenhånd. Dette medfører at mange personer med utviklingshemming ikke får utstedt BankID, og mangler i dag tilgang til flere offentlige tjenester som krever innlogging på sikkerhetsnivå 4.

Vi ber om at departementet sikrer en elektronisk løsning for Husleietvistutvalget, som er tilgjengelig for alle. Det er ikke tilstrekkelig at det henvises til papirbasert kommunikasjon. Papirbasert kommunikasjon tar lenger tid, og er tungvint i et digitalt samfunn. Det krever også at en betaler for papir, konvolutter og porto, som en slipper ved elektronisk kommunikasjon. I tråd med likestilling- og diskrimineringsloven § 17 må offentlige og private virksomheter rettet mot allmennheten sørge for universell utforming av virksomhetens alminnelige funksjon. I dette tilfelle vil det omfatte den elektroniske løsningen for Husleietvistutvalget. Dersom det ikke sikres en elektronisk løsning som er tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsevne, vil mange personer med utviklingshemming eller andre funksjonsnedsettelse, bli diskriminert.

### Sakskostnader

Departementet foreslår å innføre tak for erstatning av advokatkostnader til 20 % av tvistesummen, likevel alltid inntil kr 2.500 og aldri mer enn kr. 50.000. Forslaget er i tråd med dagens regler i tvisteloven om småkravprosess. NFU mener, i likhet med departementet, at det er nødvendig å innføre et tak for erstatning av advokatkostnader, men vi er usikre på om den foreslåtte løsningen er den beste. Både for lavt og for høyt tak for dekning av advokatkostnader kan bidra til at en part kvier seg for å bringe saken inn for Husleietvistutvalget.

For mange personer med utviklingshemming kan det være en utfordring å bli ilagt erstatning for motpartens advokatkostnader på inntil kr. 50.000. Hovedinntekten til personer med utviklingshemming er vanligvis ung ufør. Per 01.05.21 utgjør dette kr 25.801 brutto per måned. Etter skatt, høy husleie, betaling for nødvendige omsorgstjenester, mat, klær og andre nødvendige levekostnader, er det ofte lite rom for å sette av noe penger til sparing. Dersom en ikke arver eller vinner penger, eller har familie som sparer på dine vegne, er derfor sparingspotensialet lite. Mange vil ikke ha råd til å betale erstatning til motparten for advokatkostnader på kr. 50.000. Dersom taket for advokatkostnader settes på dette nivået, vil det medføre at mange som har behov for å få prøvd sin husleiesak, for eksempel en ulovlig oppsigelse av husleieavtale, vil akseptere uretten i frykt for å måtte betale motpartens advokatkostnader.

Samtidig vil muligheten til selv å få dekket inntil kr. 50.000 i advokatkostnader være en forutsetning for at mange personer med utviklingshemming kan få prøvet sin sak for utvalget. Personer med utviklingshemming leier ofte leilighet av kommunen. Dersom de protesterer på en oppsigelse, innhenter ofte kommunene advokatbistand,

og mange personer med utviklingshemming, og eventuelt deres verger, har i de situasjonene behov for å gjøre det samme, for å kunne stille opp mot utleier. Terskelen for å innhente advokatbistand kan bli for høy dersom bare fire ganger rettsgebyret dekkes, slik som er praksis i forliksrådene i dag.

En mulig løsning kan være å skille mellom utleiere som er privatpersoner, og utleiere som er juridiske personer, og at plikten til å erstatte motpartens advokatkostnader ikke gjelder når utleier er en juridisk person. Det virker urimelig om økonomisk vanskeligstilte leietakere pålegges å erstatte advokatkostnader til store juridiske personer, som en må anta at har råd til å betale advokatkostnadene selv. For personer med utviklingshemming vil dette senke terskelen for å kunne hevde sine rettigheter i Husleietvistutvalget.

Vi vil også bemerke at det er en problemstilling at personer med utviklingshemming, som har verge som ikke er nærstående, vil få ekstra store kostnader ved å innhente advokatbistand. I tillegg til at advokaten vil ta betalt for oppdraget, vil også vergen ofte kreve ekstra godtgjøring, fordi det vil kreve mer tid å følge opp saken for Husleietvistutvalget enn det som normalt faller innenfor oppdraget, og som vergen blir kompensert for. Dette er en kostnad som betales av den av som har verge. For at personer som har verge ikke skal bli utsatt for indirekte diskriminering, ved at terskelen for å bringe saker inn for Husleietvistutvalget blir høyere enn for andre, må forholdene tilrettelegges slik at det ikke blir en ekstra økonomisk belastning for dem som har verge. Dette kan for eksempel løses ved at den ekstra kostnaden for vergens oppdrag dekkes av det offentlige, i stedet for av personen som har verge.

### Innsynsregler

NFU støtter departementets forslag om å tydeliggjøre regler om innsyn for parter og for offentligheten, og regler om klageadgang.

### **Endringer i rettshjelploven**

Departementet foreslår å fjerne adgangen til fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8, om oppsigelse. Begrunnelsen er at Husleietvistutvalget har jurister, som skal gi veiledning i husleiesaker. Ettersom rettshjelploven er subsidiær, argumenteres det derfor for at det ikke er behov for fritt rettsråd på rådgivningsstadiet.

Selv om Husleietvistutvalget skal gi veiledning i husleiesaker mener vi det likevel kan være behov for fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8. Veiledningen fra Husleietvistutvalget dekker ikke alt en advokat kan gi råd om. Det er presisert på Husleietvistutvalgets nettsider at «HTU kan ikke gi svar på om du har en god sak og råd om hva du bør gjøre, slik en advokat kan.» Svar på nettopp disse spørsmålene er essensielt i mange saker. Mange vil ikke kunne ivareta egne interesser i en husleiesak uten å få konkret veiledning om hva man bør gjøre. Å få svar på om du har en god eller dårlig sak vil dessuten kunne virke prosessbesparende, all den tid slike råd kan medføre at parter som har en dårlig sak ikke bringer den inn for utvalget.

Fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8 gis bare til personer som har lav inntekt og formue. Det legges til grunn at dette som hovedregel vil gjelde økonomisk vanskeligstilte leiere, ettersom det krever en viss kapital å ha mulighet til å leie ut

eiendom. Ved å fjerne adgangen til fritt rettsråd i disse sakene vil man i praksis fjerne muligheten økonomisk vanskeligstilte har til å hevde sine rettigheter på lik linje med andre. Bemidlede parter, som regel utleier, kan få individuelle og konkrete råd i saken fra advokat, mens parter med svak økonomi må omsette den generelle informasjonen fra husleietvistutvalget til helhetlig argumentasjon for sin sak overfor utvalget. Det krever kapasitet og evner som bemidlede parter kan betale seg vekk fra. Dersom den vanskeligstilte parten søker advokatbistand, uten å ha rett til fritt rettsråd, og taper saken, vil vedkommende etter departementets forslag, bli økonomisk ansvarlig for egne advokatkostnader og motpartens advokatkostnader inntil kr. 50.000. Dette er en økonomisk risiko som kan medføre at mange vil avstå fra å hevde sine rettigheter.

At adgangen til fri rettshjelp i saker etter husleieloven § 9-8 under domstolsbehandling består, avhjelper ikke situasjonen. Sakskostnader ved domstolsbehandling kan bli høye, og det er alltid en risiko for ikke å vinne, slik at en må betale både egne og motpartens kostnader. Det medfører at terskelen for å reise sak for domstolene er høy, og spesielt høy for økonomisk vanskeligstilte. Samtidig kan det også bidra til at flere saker blir reist for domstolene, ettersom flere vil oppleve at de ikke har fått den bistanden de trengte under behandlingen i Husleietvistutvalget. Dette vil ikke være prosessbesparende. Videre antas det at de offentlige kostnadene ved fritt rettsråd i saker for Husleietvistutvalget vil være lavere enn kostnadene ved fri rettshjelp for domstolene. Dette taler for å opprettholde fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8.

Med vennlig hilsen

Hedvig Ekberg  
Generalsekretær

Ingvild Østerby  
Juridisk rådgiver