

Kommunal- og
forvaltningskomiteen

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
www-facebook.com/NFUorge



28.02.2022

Endringer i rettshjelploven og husleieloven

Det vises til Prop. 53 L (2021-2022) fra Kommunal- og distriktsdepartementet. I proposisjonen foreslås det blant annet å fjerne henvisningen til husleieloven § 9-8 i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4, som gir rett til fritt rettsråd etter behovsprøving i saker etter husleieloven § 9-8. Denne bestemmelsen omhandler tilsidesettelse av utleiers oppsigelse når den vil virke urimelig.

Departementet viser til at henvisningen til husleieloven § 9-8 i rettshjelploven § 11 andre ledd nr. 4 foreslås opphevet fordi det i praksis sjelden innvilges fri rettshjelp etter denne bestemmelsen. Dette på grunn av lovens subsidiaritet og Husleietvistutvalgets veiledningsrolle. Departementet viser til at loven bør reflektere praksis.

Departementet viser også til at det er delte meninger blant høringsinstansene om hvorvidt bestemmelsen bør oppheves. Det er oppgitt at høringsinstansene som ikke støtter forslaget er uenige i at HTU dekker behovet for rettshjelp etter husleieloven § 9-8. Norsk Forbund for Utviklingshemmede (NFU) var blant høringsinstansene som ikke støttet forslaget om å fjerne henvisningen til husleieloven § 9-8, og vil gjerne fremheve vår begrunnelse overfor komiteen.

Selv om HTU skal gi veiledning i husleiesaker, og det i mange tilfeller vil være tilstrekkelig, mener vi det likevel er behov for å ha mulighet for fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8. Veiledningen fra HTU dekker ikke alt en advokat kan gi råd om. Det er presisert på HTUs 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 noen 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 å ikke 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. Målet bør være å løse en konflikt på tilfredsstillende måte, på lavest mulig nivå. Dette taler for å opprettholde fritt rettsråd i saker etter husleieloven § 9-8.

Selv om det i praksis innvilges fritt rettsråd i få saker etter husleieloven mener vi derfor at det fortsatt er behov for å ha muligheten til dette. Vi er ikke enige i argumentet om at denne bestemmelsen må tas ut av rettshjelploven for å gjenspeile den faktiske situasjonen, av hensyn til brukerne av loven. Det fremkommer klart av rettshjelploven § 5 at fri rettshjelp ikke omfatter bistand som dekkes av andre ordninger. Loven gir derfor ikke rom for å forvente fritt rettsråd i den type saker hvor HTU kan gi tilstrekkelig veiledning. Å fjerne en ordning som er lite i bruk vil utelukkende bidra til at de tilfellene der HTU ikke kan gi tilstrekkelig veiledning vil stå uten den hjelpen de har behov for. Det vil derfor bidra til å svekke rettssikkerheten til ressursvake borgere, uten at det fører med seg noen andre fordeler. Vi kan ikke se noen gode grunner for å gå videre med et slikt forslag.

Oppsummert:

Å fjerne henvisningen til husleielovens § 9-8 i rettshjelpslovens § 11 andre ledd nr. 4, vil svekke en i utgangspunktet svak rettsikkerhet for vanskeligstilte i boligmarkedet.