

Husleietvistutvalget (HTU)

En brosjyre for leietakere som skal sende inn klage eller som selv har blitt klaget inn for Husleietvistutvalget



Jussbuss

HUSLEIETVISTUTVALGET: HVORFOR, HVORDAN OG HVA SKJER?

Til deg som leser denne brosjyren

Denne brosjyren er utgitt av rettshjelpsorganisasjonen Jussbuss. Den er ment som en lettfattelig innføring i regelverket om Husleietvistutvalget, og tilsikter ikke å være dekkende for alle problemstillinger. Den er rettet mot leietakere som ønsker å klage noen inn for Husleietvistutvalget, eller som selv er klaget inn. Hvilken informasjon som er relevant for deg avhenger altså av om du skal klage inn din utleier, eller om du allerede har blitt klaget inn og skal skrive et tilsvar. Brosjyren er skrevet fra et leietakers perspektiv, ettersom Jussbuss kun bistår leietakere, ikke utleiere.

Brosjyren inneholder informasjon om:

- Når og hvorfor man klager noen inn for Husleietvistutvalget
- Hvordan man klager noen inn for Husleietvistutvalget
- Hva man bør gjøre hvis man selv er klaget inn for Husleietvistutvalget
- Hva som skjer i Husleietvistutvalget
- Hva som skjer etter at saken har vært i Husleietvistutvalget

For at brosjyren ikke skal bli for omfattende, har vi bare tatt med de vanligste problemstillingene. Hvis du skulle ha mer spesielle problemer som ikke er nevnt her, kan du ta kontakt med Husleietvistutvalget eller en advokat. Se for øvrig liste over ulike institusjoner til slutt i brosjyren.

Vi gjør oppmerksom på at gebyrene som er nevnt i brosjyren er fra 2022, og kan være endret når brosjyren leses.

Brosjyren er skrevet våren 2022 av husleie- og gjeldsgruppen på Jussbuss.

INNHALDSFORTEGNELSE

Innholdsfortegnelse

| | | |
|--------|---|----|
| 1. | Hva er Husleietvistutvalget? | 4 |
| 2. | Veiledning fra HTU..... | 4 |
| 3. | Tvisteløsning i HTU | 4 |
| 3.1. | Hvorfor tar man en sak til HTU? | 4 |
| 3.2. | <i>Et overblikk over prosessen i HTU</i> | 5 |
| 3.3. | <i>Å være klager i en sak for HTU</i> | 5 |
| 3.3.1. | Hvem kan klage og hva koster det? | 5 |
| 3.3.2. | Hvordan kan man klage? | 6 |
| 3.3.3. | Innholdet i klagen | 6 |
| 3.4. | <i>Å være innklaget i en sak for HTU</i> | 7 |
| 3.4.1. | Hva skjer, og hva gjør jeg? | 7 |
| 3.4.2. | Hvordan kan man skrive tilsvaret? | 8 |
| 3.4.3. | Innhold i tilsvaret..... | 8 |
| 3.5. | <i>Mekling</i> | 10 |
| 3.5.1. | Hva er mekling? | 10 |
| 3.5.2. | Når er mekling aktuelt? | 10 |
| 3.5.3. | Hvordan foregår meklingen?..... | 10 |
| 3.5.4. | Hvis du blir enig med utleier om en løsning i meklingsmøtet..... | 11 |
| 3.5.5. | Hvis du ikke blir enig med utleier om en løsning i meklingsmøtet..... | 11 |
| 3.6. | <i>Avgjørelse ved skriftlig vedtak</i> | 12 |
| 3.6.1. | Når fatter HTU et skriftlig vedtak? | 12 |
| 3.6.2. | Hva inneholder et skriftlig vedtak? | 12 |
| 3.6.3. | Hva skjer etter et skriftlig vedtak?..... | 12 |
| 4. | Andre instanser..... | 13 |
| 4.1. | <i>Andre studentdrevne rettshjelpstiltak</i> | 13 |
| 4.2. | <i>Andre instanser</i> | 13 |
| 5. | Ordliste | 15 |

1. Hva er Husleietvistutvalget?

Husleietvistutvalget forkortes normalt til HTU, og forkortelsen vil også bli brukt i denne brosjyren. HTU er et statlig spesialorgan som ble opprettet i 2001 for å løse tvister om leie av bolig. Det er ikke egentlig en domstol, men et lavterskel tvisteløsningstilbud på husleierettens område. HTU har kun kompetanse til å behandle konflikter som gjelder leie av bolig¹. Dermed faller f.eks. konflikter om leie av næringseiendom, husrom til ferie- og fritidsbruk og hotellopphold utenfor.

HTU har en todelt funksjon. For det første kan både leietaker og utleier ta kontakt for å få veiledning om sine rettigheter og plikter etter husleieloven (se punkt 2). For det andre kan det i HTU inngås bindende forlik eller avsies bindende avgjørelser i saker med uenighet mellom leietaker og utleier, dersom en av partene har klaget den andre inn (se punkt 3).

Kontaktinformasjon til HTU:

E-post: postmottak@htu.no

Telefon: 22 59 31 50 hverdager fra kl. 09.00-12.00

Postadresse: Postboks 5118 Majorstuen, 0302 Oslo

2. Veiledning fra HTU

Selv om du ikke er part i en pågående sak, kan du ta kontakt med HTU for å få veiledning om reglene i husleieretten, i tillegg til de reglene som gjelder for saksbehandlingen i HTU. Hvem som helst kan ta kontakt for slik veiledning, også utleiere.

Det er viktig å huske på at HTU er et *nøytralt* organ og derfor har visse begrensninger. HTU kan ikke gi deg en vurdering av din situasjon, si hva du bør gjøre eller representere deg overfor utleier. De kan bare forklare deg hva reglene går ut på. En slik rettighetsinformasjon kan likevel være nyttig for å hindre eller løse en konflikt. Man kan også få svar på ofte stilte spørsmål på <https://www.htu.no/rettigheter-og-plikter>.

3. Tvisteløsning i HTU

3.1. Hvorfor tar man en sak til HTU?

Fra og med 1. september 2021 har HTU vært en landsdekkende og obligatorisk førsteinstans i husleietvister. Det betyr at alle saker som gjelder husleie må innom HTU før det kan gå videre i rettssystemet. Selv om HTU er landsdekkende, er det per mai 2022 kun fysiske kontorer i Oslo, Bergen og Trondheim. Mesteparten av kommunikasjonen med HTU skjer derfor digitalt eller over telefon.

Man tar som regel en sak for HTU fordi det er en billig og effektiv måte å få en rettslig avklaring på en uenighet. Dette skjer enten i form av en enighet (forlik) eller ved en avgjørelse fra HTU. Begge deler utgjør tvangsgrunnlag som kan tjene til tvangsinndrivelse av Namsfogden. Les mer om tvangsinndrivelse under punkt 3.6.3.

¹ Forskrift om Husleietvistutvalget § 2, jf. husleieloven § 1

En klage til HTU avbryter en eventuell foreldelsesfrist². For mer informasjon om foreldelse kan du lese Jussbuss' brosjyre om håndtering av gjeld på www.jussbuss.no under Gjeldsrett.

3.2. Et overblikk over prosessen i HTU³

Når HTU mottar en klage, registreres denne som en sak i deres systemer. Etter at klagen er gjennomgått og HTU har avgjort at de har kompetanse til å behandle klagen, sendes det ut en faktura til klager for betaling av saksbehandlingsgebyr. Etter at dette er betalt av klager, sendes klagen videre til innklagede med en frist for å bekrefte at denne er mottatt og for å svare på klagen. Klager vil motta en kopi av det som sendes til innklagede.

Hvis innklagede skriver et svar på klagen, sender HTU tilsvarende en kopi av dette til klager. Hvis HTU mener at saken er egnet for mekling og partene takker ja til dette, kan det avholdes et frivillig meklingsmøte. Hvis det ikke avholdes meklingsmøte eller partene ikke kommer til enighet i meklingsmøtet, avgjør HTU saken ved skriftlig vedtak. Saksbehandlingstiden vil variere, men er normalt to til tre måneder⁴. Dersom det er noe i tilsvaret fra innklagede som HTU mener at klager skal kunne svare på, f.eks. at det rettes motkrav eller at det fremsettes nye opplysninger, vil HTU kunne åpne for at klager svarer på dette før HTU fatter det endelige vedtaket. I slike tilfeller vil prosessen dra lenger ut i tid.

Et vedtak fra HTU kan ankes videre til tingretten av begge parter. Det er viktig å tenke på at det da kan bli nødvendig å engasjere en advokat, og at domstolsbehandling både er tidkrevende og kostbart. Det er vanskelig å si på forhånd hvilke og hvor store utgifter som kan påløpe, så det er viktig å ha dette mulige utfallet i bakhodet hvis du vurderer å klage inn en sak for HTU. Omkring 2-3 % av alle saker avgjort i HTU blir anket videre til tingretten av en av partene⁵.

3.3. Å være klager i en sak for HTU

3.3.1. Hvem kan klage og hva koster det?

Hvis du er «klager» i en sak, betyr det at du har sendt inn klage til HTU og tatt initiativ til at saken blir behandlet der.

Både leietakere og utleiere kan sende inn en klage. Den eneste forskjellen er at saksbehandlingsgebyret for å klage er høyere for utleier enn for leietaker⁶. Dersom klagen settes fram av utleier, betales det som kalles for et *fullt* rettsgebyr. Hvis det er leietaker som setter fram klagen, betales kun 20 % av det fulle rettsgebyret. Per 1. januar 2022 er ett rettsgebyr på 1.223 kr⁷. Det vil si at leietaker kun må betale 244 kr for å få saken behandlet i HTU⁸. For oppdatert størrelse på rettsgebyret, se rettsgebyrforskriften på www.lovdata.no.

Etter at du har sendt inn klagen, har du gjort ditt for å sette i gang klageprosessen. Du vil motta en bekreftelse på at klagen er registrert og en faktura som må betales før HTU kan behandle saken⁹. Dersom utleier svarer på klagen med et tilsvarende svar, vil du motta det. Utleiers eventuelle tilsvarende svar, og all annen korrespondanse vil du motta på din digitale postkasse. Om du ikke har digital postkasse, vil du

² Forskrift om Husleietvistutvalget § 14 (2), jf. foreldelsesloven § 16

³ <https://www.htu.no/om-saksgangen>

⁴ Husleietvistutvalgets årsrapport 2021 s. 18

⁵ Husleietvistutvalgets årsrapport 2021 s. 20

⁶ Forskrift om Husleietvistutvalget § 18 (2)

⁷ Rettsgebyrforskriften § 2-1 (per mai 2022)

⁸ <https://www.htu.no/gebyrer-og-renter>

⁹ <https://www.htu.no/klage-og-tilsvar/send-inn-klage>

få brev fra HTU per post¹⁰. Veiledning for å opprette en digital postkasse finner du på <https://www.norge.no/nb/velg-digital-postkasse>.

Det er mulig å sende inn en klage på vegne av en leietaker. Det vil si at du ikke behøver å delta i prosessen personlig, men f.eks. kan få hjelp av et familiemedlem eller en venn. I så fall er det viktig at HTU mottar en fullmakt sammen med klagen. HTUs egne fullmaktsskjema finner du på <https://www.htu.no/klage-og-tilsvar/send-inn-klage>.

3.3.2. Hvordan kan man klage?

En klage til HTU kan fremsettes muntlig, skriftlig per post, eller via elektronisk klageskjema på HTUs nettsider (på <https://www.htu.no/klage-og-tilsvar/send-inn-klage>)¹¹. HTU godtar kun klager skrevet på norsk.

Dersom du fremsetter klagen per post, er det viktig at du husker å signere klagen¹².

En muntlig klage kan fremsettes overfor HTU på ulike måter – f.eks. ved å besøke et av HTUs kontorer eller over telefon. I så fall skal en ansatt i HTU skrive ned det du sier¹³. Dette kan være et godt alternativ hvis du synes det er utfordrende å formulere en klage selv.

3.3.3. Innholdet i klagen

Hvis du benytter **HTUs elektroniske klageskjema**, får du god hjelp til å vurdere hva klagen bør inneholde på nettet. Da dreier det seg stort sett om å krysse av på de alternativene som gjelder i situasjonen din, og fylle ut nærmere informasjon om saken der du blir bedt om det. Her får du også mulighet til å legge ved bevis i PDF-format. Jussbuss anbefaler deg å bruke dette skjemaet dersom du har tilgang på BankID.

Hvis du heller velger å **sende inn klagen per post**, er det et par ting som er viktig å huske på¹⁴:

Klagen må inneholde følgende formalia:

- Ditt navn og adresse, utleiers navn og adresse, og adressen til boligen uenigheten gjelder.

Klagen må gi uttrykk for en eller flere påstander.

- Det betyr at du klart og tydelig må gi uttrykk for hvilket resultat du ønsker at HTU skal komme til i sitt vedtak. Du kan fremsette flere påstander/krav i samme klage.
- Eksempler på dette kan være å skrive at du ønsker at utleier utbetaler depositumet på 20.000 kr, at han betaler deg et prisavslag på 1.000 kr eller at hun erstatter utgifter du har hatt på 2.500 kr.

Klagen må inneholde en kortfattet forklaring av hvorfor du mener at du har krav på akkurat dette.

- Du velger selv hvordan du vil strukturere klagen din. Det viktigste er at HTU og utleier forstår hva du mener og hvorfor du mener akkurat dette. Hvis du i den samme klagen vil sette fram flere krav som har ulike begrunnelser, kan du f.eks. ha en forklaring under hvert enkelt krav.
- Her kan du trekke fram informasjon og peke på episoder fra leieforholdet som du mener at begrunner kravene dine. Hold deg bare til det som er relevant. Det kan f.eks. være en

¹⁰ <https://www.htu.no/om-digital-kommunikasjon-i-husleietvistutvalget>

¹¹ Forskrift om Husleietvistutvalget § 6 (1)

¹² Forskrift om Husleietvistutvalget § 6 (1)

¹³ Forskrift om Husleietvistutvalget § 6 (1)

¹⁴ Forskrift om Husleietvistutvalget § 6 (2) og § 6 (3)

forklaring om at leiligheten hadde skader som utleier ikke reparerte, at utleier ikke ga deg nøkler til leiligheten til riktig tid eller at utleier ikke opprettet en lovlig konto til depositumet.

- Det er *ikke* nødvendig at du argumenterer med lover og regler, og du trenger ikke oppsøke advokat eller lignende for å skrive en god klage. Det viktige er at du forklarer hva som faktisk har skjedd, så er det opp til HTU å vurdere hvilket resultat reglene tilsier. Hvis du likevel vil lese deg litt opp på reglene i husleieloven før du skriver en klage, kan du ta Jussbuss sin husleiebrosjyre til hjelp (denne finner du på www.jussbuss.no under *Husleierett*).

Klagen bør inneholde bevis som er nødvendige for saken din.

- Det vil hjelpe saken din dersom du har bevis som støtter din forklaring. Det er ditt ansvar å vurdere hvilke bevis som er viktige for din sak, men husk å holde deg til det som er relevant for akkurat denne saken. Husk også at alt du legger ved i klagen vil bli oversendt til motpart av HTU. Det er derfor ditt ansvar å sensurere eller avstå fra å legge frem bevis som du ikke ønsker at utleier skal se.
- Typisk viktige bevis er leiekontrakten, bilder, vitneforklaringer, SMS-er eller e-poster med utleier og kvitteringer/kontoutskrift for utgifter du har hatt. Video- og lydfiler tar HTU normalt ikke imot. Ønsker du dette, må du spørre HTU særskilt om du får lov¹⁵.
- I klagen din bør du forklare hvordan de ulike bevisene støtter din sak. Du kan for eksempel skrive at SMS-en du har lagt ved viser at du sa ifra om skadene på denne datoen, eller at kvitteringene viser hvor mye det kostet for deg å reparere noe du mener at utleier egentlig skulle betalt.

Du bør oppgi om du er interessert i mekling eller ikke.

- HTU tilbyr mekling hvis de mener det er hensiktsmessig. Det er helt frivillig å bli med på dette. Det kan være lurt å gi uttrykk for din innstilling til dette allerede i klagen. Les mer om mekling under punkt 3.5.

3.4. Å være innklaget i en sak for HTU

3.4.1. Hva skjer, og hva gjør jeg?

Om utleier har klaget deg inn for HTU, vil du motta et brev med kopi av klagen. I de fleste tilfeller sendes dette digitalt per Digipost eller e-Boks. Det kan være greit å sjekke innstillingene på din digitale postkasse, slik at du er sikker på å få et varsel når du mottar post der. Om du ikke har en digital postkasse, vil du motta klagen per post.¹⁶

Det første du må huske på når du har mottatt klagen, er å bekrefte til HTU at du har mottatt den. Fristen for å gjøre dette er åtte dager fra du mottok klagen.¹⁷ Dette kan du gjøre ved å sende en e-post til HTU med navnet ditt, saksnummeret som fremgår av klagen og bekrefte at klagen har kommet frem til deg. Alternativt kan du signere mottakskvitteringen du fikk sammen med klagen, og sende den til HTU per post. Dersom klagen ikke er bekreftet mottatt av deg, vil HTU kunne sende klagen hjem til deg eller på jobben din gjennom et stevnevitne fra Politiet. Dette er for å sikre at klagen blir forkynt for deg¹⁸.

¹⁵ <https://www.htu.no/om-bevis>

¹⁶ <https://www.htu.no/om-digital-kommunikasjon-i-husleietvistutvalget>

¹⁷ <https://www.htu.no/klage-og-tilsvar/jeg-har-blitt-klaget-inn>

¹⁸ <https://www.htu.no/klage-og-tilsvar/jeg-har-blitt-klaget-inn>

Vi anbefaler at du leser brevet fra HTU nøye. Her vil det stå viktig informasjon om den videre prosessen og hva du må foreta deg, blant annet tidsfrist for å sende inn et tilsvare og hvordan du kan gjøre det. Normalt gis det en frist på 14 dager for å sende inn et tilsvare til HTU¹⁹. Fristen regnes fra dagen klagen ble forkynt for deg. Dersom du ønsker at din oppfatning av saken skal tas til betraktning, er det viktig å svare på klagen med et tilsvare. Hvis du er enig i alle eller noen av utleiers krav/påstander i klagen, kan du også skrive dette.

Har du behov for lengre frist enn du opprinnelig har blitt gitt til å skrive et tilsvare, må du ta kontakt med HTU og begrunne hvorfor du ønsker en utvidet frist. Dette er ikke noe man alltid får, men HTU kan gi utsettelse dersom de mener det er hensiktsmessig for saksgangen²⁰.

Om man ikke svarer på klagen eller sender tilsvaret etter fristens utløp, vil HTU kunne fatte et vedtak som kun er basert på utleiers klage, med mindre du har gyldig grunn til å ha forholdt deg passiv²¹. De nærmere reglene for dette er kompliserte, og vi anbefaler at du tar kontakt med HTU eller en annen rettshjelper om du skulle være i tvil om dette.

3.4.2. Hvordan kan man skrive tilsvare?

Et tilsvare kan fremsettes skriftlig per post, muntlig eller via elektronisk skjema for tilsvare på HTUs nettsider²². Tilsvaret må være på norsk.

Husk å signere tilsvaret hvis du velger å sende denne til HTU skriftlig per post.

Et muntlig tilsvare kan fremsettes overfor HTU på ulike måter – det enkleste kan være å besøke et av HTUs kontorer, men du kan også gjøre dette over telefon. I så fall skal en ansatt i HTU skrive ned det du sier. Dette kan være greit for deg som synes det er utfordrende å formulere tilsvaret selv.

Viktig informasjon om hvordan du kan skrive et tilsvare og ellers gå frem når du har blitt klaget inn vil normalt fremgå av brevet du har mottatt fra HTU sammen med klagen. Dersom noe er uklart, kan du ringe HTU for oppklaringer om den videre saksgangen.

Det er mulig å sende inn et tilsvare på vegne av en leietaker. Det vil si at du ikke behøver å delta i prosessen personlig, men f.eks. få hjelp av et familiemedlem eller en venn. I så fall er det viktig at HTU mottar en fullmakt sammen med tilsvaret. HTUs egne fullmaktsskjema finner du på <https://www.htu.no/klage-og-tilsvare/jeg-har-blitt-klaget-inn>.

3.4.3. Innholdet i tilsvaret

Det viktigste å tenke på om du skal skrive et tilsvare, er at du svarer på hvert enkelt punkt utleier trekker frem i klagen sin. Dersom du er uenig i noe må dette komme tydelig frem.

Hvis du benytter **HTUs elektroniske klageskjema**, får du god hjelp til å vurdere hva tilsvaret bør inneholde. Da dreier det seg stort sett om å krysse av på de alternativene som gjelder i situasjonen din, og fylle ut nærmere informasjon om saken der du blir bedt om det. Her får du også mulighet til å legge ved bevis i PDF-format. Vi anbefaler deg å bruke dette skjemaet dersom du har mulighet.

¹⁹ <https://www.htu.no/klage-og-tilsvare/jeg-har-blitt-klaget-inn>

²⁰ Forskrift om Husleietvistutvalget § 8 (2)

²¹ Forskrift om Husleietvistutvalget § 12 (5)

²² <https://www.htu.no/klage-og-tilsvare/jeg-har-blitt-klaget-inn>

Hvis du heller velger å **sende inn tilsvaret per post**, er det et par ting som er viktig å huske på²³:

Tilsvaret må gi uttrykk om du er enig eller uenig med utleiers påstand(er) i klagen:

- I tilsvaret må det komme frem om du er enig, delvis enig eller uenige med utleiers krav/påstander. Det må komme tydelig frem hvordan du stiller seg til klagens innhold og det utleier krever av deg.
- I tilsvaret kan du også velge å sette frem egne krav mot utleier dersom du mener å ha dette. I så fall kalles tilsvaret for en *motklage*. Se punkt 3.3.3 over om tips til utforming av klage for å lese mer om dette.

Hvis du er uenig i utleiers krav, må tilsvaret inneholde en kortfattet *forklaring* for hvorfor du mener at du at utleiers påstander ikke stemmer:

- Du velger selv hvordan du vil strukturere tilsvaret ditt, og det viktigste er at HTU og utleier forstår hva du mener. Hvis utleier har fremmet flere krav i klagen, kan det f.eks. være oversiktlig å dele opp tilsvaret tematisk etter utleiers ulike krav.
- Her kan du trekke frem viktig informasjon fra leieforholdet som er med på å begrunne hvorfor utleiers krav i klagen ikke er rettmessig. Dersom utleier har med beskrivelser av faktiske forhold som du ikke kjenner deg igjen i, bør du oppklare dette. Det kan f.eks. være at utleier sier at du har ødelagt noe i leiligheten, men du mener at dette allerede var ødelagt før du flyttet inn.
- Det er ikke nødvendig at du argumenterer med lover og regler, og du trenger ikke oppsøke advokat eller lignende for å skrive et godt tilsvare. Det viktigste er at du forklarer hva som faktisk har skjedd og hvorfor du eventuelt er uenig med utleiers krav. Hvis du likevel vil lese deg litt opp på reglene i husleieloven før du skriver et tilsvare, kan du ta Jussbuss sin husleiebrosjyre til hjelp (denne finner du på www.jussbuss.no under *Husleierett*).

Tilsvaret bør inneholde bevis som er nødvendige for å forklare din oppfatning av saken:

- Det vil hjelpe saken din dersom du har bevis som støtter forklaringen din. Det er ditt ansvar å vurdere hvilke bevis som er viktige for din sak. Ta bare med det som er relevant for akkurat denne saken. Husk også at alt du legger ved i tilsvaret vil bli oversendt til motpart av HTU. Det er derfor ditt ansvar å sensurere eller avstå fra å legge frem bevis som du ikke ønsker at utleier skal se.
- Typisk viktige bevis er leiekontrakten, bilder, vitneforklaringer, SMS-er eller e-poster med utleier og kvitteringer/kontoutskrift for utgifter du har hatt. Video- og lydfiler tar HTU normalt ikke imot. Ønsker du likevel dette, må sende et skriftlig ønske til HTU der du beskriver hva video- eller lydfilene viser og hvorfor disse bevisene er viktige for å forklare saken din²⁴.
- Dersom du har med bevis i tilsvaret ditt, bør du forklare hvordan de støtter din sak. Du kan f.eks. skrive at SMS-en du har vedlagt viser at du sa ifra om skadene på et tidligere tidspunkt enn hva utleier skriver i klagen sin, eller en e-post som viser at du og utleier egentlig hadde en avtale som utleier nå mener at aldri ble inngått.

²³ Forskrift om Husleietvistutvalget § 7 (6)

²⁴ <https://www.htu.no/om-bevis>

Du bør oppgi om du er interessert i mekling eller ikke.

- HTU tilbyr mekling hvis de mener det er hensiktsmessig. Det er helt frivillig om du vil være med på dette. Det kan være lurt å gi uttrykk for din innstilling til dette allerede i tilsvaret. Les mer om mekling under punkt 3.5.

3.5. Mekling²⁵

3.5.1. Hva er mekling?

Mekling er et møte hvor utleier og leietaker får bistand til å løse saken. Dette møtet ledes av en av HTUs saksledere. Dette er en profesjonell, nøytral og uavhengig ekspert på husleierett.

Meklingens formål er å komme fram til et kompromiss både utleier og du kan være fornøyd med. Fordelen med dette er at saken blir raskere ferdig, og at man kan være med på å utforme en løsning selv. I et meklingsmøte har ikke loven noe å si – her handler det kun om å komme til enighet.

3.5.2. Når er mekling aktuelt?

Dersom HTU mener at det kan lønne seg å komme til en minnelig løsning via mekling, vil både leietaker og utleier få tilbud om dette etter at klage og tilsvaret er sendt. Det betyr at ikke alle får tilbud om mekling. Mekling i HTU er frivillig, i motsetning til f.eks. forlikrådet der mekling er obligatorisk for alle parter. Det betyr at verken HTU eller motpart kan tvinge deg til å være med på mekling. Du velger selv om du vil være med på mekling.

Ettersom formålet med et meklingsmøte er å finne et kompromiss, bør du bare takke ja til mekling hvis du er villig til å senke de opprinnelige kravene dine for å møte utleier på halvveien.

Noen leietakere kan synes at det er ubehagelig å møte utleier til mekling, fordi man kan bli nødt til å diskutere ting man er uenige om. Meklingen i HTU foretas innenfor trygge rammer, og saksleder tar ansvar for at begge parter oppfører seg ordentlig.

3.5.3. Hvordan foregår meklingen?

Mekling foregår normalt ved videokonferanse eller på telefon²⁶. Det vil si at du ikke behøver å reise noe sted for å være med på meklingen. Du kan delta fra der det passer for deg.

Det er saksleder som bestemmer hvordan meklingen skal gjennomføres. Det kan enten skje ved separate samtaler med henholdsvis deg og utleier, eller ved en felles samtale med både deg, utleier og saksleder. I så fall er meklingen som en dialog, der saksleder leder an. Saksleder har selvsagt taushetsplikt om det som kommer fram under meklingen²⁷.

I løpet av dette møtet får både du og utleier mulighet til å fortelle hva som har skjedd, og hva dere ønsker å oppnå. Et tips er å forberede noen notater med ting du tenker er viktig at du husker å si, eller løsningsforslag du har tenkt på. Du må være forberedt på at meklere kommer til å «dra» litt i både deg og utleier for å forsøke å finne en mellomløsning. Mellom 70 og 90 % av alle saker det foretas mekling i, ender i en enighet²⁸. Det er imidlertid viktig å huske på at du *ikke* har bundet deg til noe ved å takke ja til mekling, og at du når som helst trekke deg fra den videre meklingen.

²⁵ Forskrift om Husleietvistutvalget § 11

²⁶ <https://www.htu.no/om-mekling>

²⁷ Forskrift om Husleietvistutvalget § 11

²⁸ Husleietvistutvalgets årsrapport 2021 s. 17

Det er helt avgjørende at du skjønner hva som blir sagt under meklingsmøtet, så du ikke går med på en avtale som ikke er bra for deg eller går glipp av en god avtale. Hvis du har behov for tolk i meklingsmøtet, er det derfor veldig viktig at du sier ifra til HTU om dette så tidlig som mulig. Helst bør dette gjøres samtidig som du takker ja til meklingsmøtet. HTU har ansvar for å bestille og betale for tolken, så det trenger du ikke tenke på²⁹. Husk at det alltid er mulig å ringe noen dager i forkant av møtet for å dobbeltsjekke at HTU har bestilt tolk på riktig språk.

Det er vanskelig å si hvor lang tid meklingsmøtet tar. Det vil variere fra sak til sak, men det er greit å regne med at meklingsmøtet kan ta et par timer.

Dersom du ønsker å ha med deg advokat eller medhjelper i meklingsmøtet for hjelp eller råd, må du si ifra til HTU og motpart om dette i forveien.

3.5.4. Hvis du blir enig med utleier om en løsning i meklingsmøtet

Dersom du og utleier til slutt lander på en løsning begge er villige til å godta, blir det skrevet en bindende avtale. Denne avtalen kalles et *forlik*, og utgjør en endelig løsning på saken³⁰.

Det er kun i visse unntakstilfeller at et forlik senere kan angripes ved en anke til tingretten. Fordi rettsforlik er en avtale mellom partene, behandler retten da saker etter reglene om ugyldighet og endring av avtaler³¹. Ugyldighetsgrunner kan f.eks. være at motpart har opptrådt uredelig da forliket ble inngått, eller dersom omstendigheter etter at forliket ble inngått gjør det urimelig å holde fast ved det³². Disse reglene er ganske kompliserte, så vi anbefaler at du tar kontakt med en rettshjelper dersom du har spørsmål knyttet til dette.

På grunn av den snevre adgangen til å angripe et forlik, er det veldig viktig at du tenker at forlikavtalen gir uttrykk for en løsning du er komfortabel med før du signerer. Når du vurderer om det er en løsning du er fornøyd med eller ikke, bør du også tenke på sjansen for at du taper saken hvis den avgjøres ved skriftlig vedtak eller at saken strekker ut i tid fordi du eller utleier anker en slik avgjørelse videre til tingretten.

3.5.5. Hvis du ikke blir enig med utleier om en løsning i meklingsmøtet

Det hender også at du ikke kommer til enighet med utleier i et meklingsmøte, selv om dette kun er tilfellet i et fåtall av sakene. Det kan være ulike grunner til det, f.eks. at du ikke er villig til å godta den summen som utleier vil strekke seg til.

I så fall går saken videre i prosessen, ved at HTU avgjør saken i et skriftlig vedtak. Etter meklingsmøtet, men før en slik avgjørelse kommer, kan HTU avgjøre å gi både utleier og deg mulighet til å oversende nye opplysninger eller dokumenter. Vær oppmerksom på eventuelle frister du måtte få i den forbindelse. Om adgang til å be om fristutsettelse, se punkt 3.4.1.

Det skal som hovedregel utpekes en ny leder i saken dersom du og utleier ikke blir enige om en løsning ved meklingsmøtet³³. Derfor kan du være trygg på at det ikke er samme person som til slutt avgjør saken. Informasjon fra meklingsmøtet skal som hovedregel heller ikke tas i betraktning av den som avsier den etterfølgende avgjørelsen i saken.

²⁹ <https://www.htu.no/om-mekling>

³⁰ Forskrift om Husleietvistutvalget § 11 (3) og § 14 (3)

³¹ Tvisteloven § 19-12 (2), jf. forskrift om Husleietvistutvalget § 14 (4)

³² Avtaleloven §§ 33 og 36

³³ Forskrift om Husleietvistutvalget § 11 (4)

3.6. Avgjørelse ved skriftlig vedtak

3.6.1. Når fatter HTU et skriftlig vedtak?

Dersom én eller begge parter takket nei til mekling, eller mekling ikke førte fram til en løsning, fatter HTU et skriftlig vedtak i saken. Vedtaket fattes av en nøytral saksleder, i tillegg til et utvalgsmedlem fra utleiersiden og et utvalgsmedlem fra leietakersiden³⁴. I visse ukompliserte saker kan også én saksleder avgjøre saken alene³⁵.

3.6.2. Hva inneholder et skriftlig vedtak?

Et skriftlig vedtak fra HTU vil inneholde en oppsummering av partenes synspunkter og en redegjørelse for hvordan HTU ser på saken. Deretter vil HTU komme med en konklusjon på det eller de krav(ene) som ble fremsatt av deg og/eller utleier. Det er hovedsakelig tre mulige utfall her:

1. HTUs konklusjon er lik som den du krever,
2. HTUs konklusjon er lik som den utleier krever, eller
3. HTUs konklusjon er ikke lik noen av deres påstander, men er en mellomting mellom ditt og utleiers krav.

Når HTU avsier en avgjørelse, er denne basert på reglene i husleieretten. Det skiller seg fra meklingen, hvor reglene ikke har så stor betydning. I et vedtak vil du derfor antakelig finne en del henvisninger til ulike lover.

En avgjørelse vil som regel ha en oppsummering av konklusjonene til slutt. I forbindelse med disse vil det normalt være angitt en oppfyllelsesfrist (f.eks. en frist for å betale penger til den andre parten). Partene har selv ansvar for at konklusjonene følges opp på riktig måte. Dersom du av en eller annen grunn ikke forstår hva avgjørelsen innebærer for deg, bør du ta kontakt med HTU for å få klarhet i dette. Det er imidlertid viktig å huske på at HTU bare avgjør saken, men ikke har noe ansvar for gjennomføringen av etteroppgjøret mellom deg og utleier.

3.6.3. Hva skjer etter et skriftlig vedtak?

Hvis avgjørelsen innebærer at utleier skal betale deg en viss sum penger, og utleier ikke overholder fristen for å gjøre dette, kan du ta kontakt med Namsfogden i din kommune for hjelp til å inndrive kravet. Det samme gjelder for utleier dersom du har blitt dømt til å betale, men ikke gjør opp for deg. Du kan lese mer om tvangsinnndrivelse i kapittel 4 i Jussbuss sin brosjyre om håndtering av gjeld (denne finner du på www.jussbuss.no under *Gjeldsrett*).

Et vedtak fra HTU er endelig. Det innebærer at den løsningen HTU bestemmer, er bindende for både deg og utleier i fremtiden³⁶. Dersom du ikke ønsker å bli bundet av avgjørelsen, må denne angripes.

Vedtaket kan angripes ved å anke avgjørelsen til tingretten, som da vil overprøve vedtaket. Ankefristen er én måned etter vedtaket er forkynt for deg. I visse tilfeller kan denne fristen oppfriskes dersom den er oversittet.³⁷ Reglene om dette er kompliserte, så vi anbefaler at du tar kontakt med en rettshjelper, HTU eller tingretten dersom det er relevant for deg. Les mer om å anke HTUs vedtak til tingretten under punkt 3.2.

³⁴ Forskrift om Husleietvistutvalget § 4 (4)

³⁵ Forskrift om Husleietvistutvalget § 4 (6)

³⁶ Forskrift om Husleietvistutvalget § 14 (3)

³⁷ Forskrift om Husleietvistutvalget § 15 (2)

4. Andre instanser

4.1. Andre studentdrevne rettshjelpstiltak

Jussformidlingen i Bergen

<https://jussformidlingen.no>

Tlf.: 55 58 96 00

Jusshjelpe i Nord-Norge

<https://jusshjelpe.no>

Tlf.: 77 64 45 59

Juridisk rådgivning for kvinner (JURK)

<https://foreninger.uio.no/jurk>

Tlf.: 22 84 29 50

4.2. Andre instanser

Advokatvakten

<https://advokatenhjelperdeg.no/advokatvakten/>

Barnas Jurist

<https://kirkensbymisjon.no/barnas-jurist/>

Oslo og Innlandet

Tlf.: 22 41 22 40

Kristiansand (Agder)

Tlf.: 94 14 70 76

Bergen

Tlf.: 55 30 72 40

Gatejuristen

<http://kirkensbymisjon.no/gatejuristen/>

Oslo

Tlf.: 23 10 38 90

Stavanger

Tlf.: 51 22 55 44

Trondheim

Tlf.: 93 25 37 71 / 92 66 18 60

Bergen

Tlf.: 55 30 72 30

Tromsø

Tlf.: 92 07 04 44

Kristiansand

Tlf.: 94 14 17 65

Viken og Innlandet (Hamar, Lillehammer, Gjøvik, Hønefoss og Drammen)

Tlf.: 23 10 38 90

Leieboerforeningen (LBF)

<https://www.leieboerforeningen.no>

Tlf.: 24 14 91 00

Retts hjelpssentralen

<https://kirkensbymisjon.no/rettshjelpsentralen/>

Tlf.: 22 69 86 10

Selv hjelp for innvandrere og flyktninger (SEIF)

<http://seifnorge.wpcomstaging.com>

Oslo

Tlf.: 22 03 48 30

Kristiansand

Tlf.: 38 07 11 77

Ålesund

Tlf.: 70 11 55 30

Trondheim

Tlf.: 73 51 71 84

Bergen

Tlf.: 55 56 09 00

Stavanger

Tlf.: 51 89 09 90

Tromsø

Tlf.: 46 86 50 00

5. Ordliste

Anke - Å bringe et vedtak fra HTU til en høyere domstol. Ved å anke kan den høyere instansen overprøve underinstansens avgjørelse.

Ankefrist - Frist for å bringe et vedtak fra HTU inn for en høyere domstol. Etter ankefristens utløp blir vedtaket rettskraftig. Det gir avgjørelsen en bindende, rettslig virkning.

Forkynning - Kunngjøring av rettergangsskritt. F.eks. en beskjed om at du har blitt klaget inn for HTU av din utleier.

Forlik - Ved et meklingsmøte med en profesjonell mekler fra HTU blir utleier og leietaker enige om en felles løsning. Dersom partene inngår forlik, vil ikke HTU fatte et eget vedtak i saken.

Innklaget - Man er innklaget dersom motparten i husleieforholdet har klaget inn deg for HTU basert på tidligere eller nåværende husleieforhold.

Klager - Den som klager motparten i nåværende eller tidligere husleieforhold inn for HTU.

Mekling - Et møte mellom partene der målet er å komme til enighet.

Prosessfullmektig - En som opptrer på vegne av deg i klagesaken for HTU.

Tvangsgrunnlag - Det rettslige grunnlaget for å kunne kreve tvangsgjennomføring av et krav. Vedtaket (eller forliket) fra HTU er et tvangsgrunnlag. Eventuelle krav som følger av vedtaket (eller forliket) kan man derfor få hjelp av Namsfogden til å drive inn. Begrunnelsen for at man trenger et rettslig grunnlag er at det ikke skal tvangsinnføres urettmessige krav.

Vedtak - Den rettslig avgjørelsen som fattes av HTU, og som utgjør et tvangsgrunnlag. Omtales i dagligtalen som "dommen".



Jussbuss

Jussbuss

Skippergata 23, 0154 Oslo

Saksmottak:

Du kan ta kontakt med oss på telefon eller møte opp personlig i våre lokaler, innenfor våre saksmottakstider:

Mandag 17:00-20:00 og tirsdag 10:00-15:00

Telefon: 22 84 29 00

Du kan også sende inn din sak elektronisk på www.jussbuss.no