

## Årsrapport Boligtvistnemnda 2021

I 2000 ble Boligtvistnemnda opprettet som en felles ordning for medlemmer av Boligprodusentenes Forening, Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA) og Norges Byggmesterforbund (NBMF). De to sistnevnte bransjeforeningene vedtok i 2017 å melde seg ut av Boligtvistnemnda som i dag består av Forbrukerrådet og Boligprodusentenes Forening.

Barne- og likestillingsdepartementet godkjente 6. juli 2017 Boligtvistnemnda som klageorgan med hjemmel i lov 17. juni 2016 nr. 29 om klageorganer for forbrukersaker § 3 første ledd. Nye vedtekter ble godkjent av Barne- og likestillingsdepartementet den 11. april 2018. Boligtvistnemnda oppfyller EU-regelverket for klageorganer for forbrukersaker «ADR entities».

Nemnda har i 2021 bestått av:

- Professor dr. juris. Lasse Simonsen, formann
- Arne Sporaland, Fjogstad Hus AS, januar – mars 2021
- Brit Ohma, Hellvik Hus AS, april – desember 2021
- Ole Kristian Ruud, JM Norge AS
- Line Jeanett Klefstad, Forbrukerrådet, januar – september 2021
- Borgar Sandvik, Forbrukerrådet, oktober – desember 2021
- Kristoffer Sørлие, Forbrukerrådet

Tommy Helgerud har vært nemndas sekretariatsleder.

Det ble realitetsbehandlet 42 saker i løpet av fem møter i 2021, det er 1 sak mindre enn i 2020. Sakenes varierende omfang og kompleksitet gjør at man ikke uten videre kan sammenligne antall behandlede saker de forskjellige årene. I tillegg har nemndas sekretær meglet i en tvistesak. Klagebehandlingen ble ikke avbrutt i noen av sakene som var forberedt for realitetsbehandling.

Nemnda har ikke fått fullstendig tilbakemelding på om resultatet av klagebehandlingen i de 42 sakene som er realitetsbehandlet ikke er etterlevd, men har registrert at så har vært tilfelle i en sak. Nemnda har i 2021 fortsatt med å skanne og sende alle saksdokumenter elektronisk til nemndsmedlemmene samt at protokollene sendes på e-post til partene etter nemndsmøtene.

På grunn av Corona epidemien er alle møtene gjennomført som Teamsmøter. Erfaringen fra denne digitale møteplattformen er god og vil i noen grad bli videreført i 2022 men fysiske møter vil bli prioritert innenfor de retningslinjer som myndighetene til enhver tid vedtar.

I 17 av sakene (40,5 %) som ble realitetsbehandlet fikk forbrukeren medhold mens entreprenøren fikk medhold i 16 av sakene (38,1 %). I 6 saker (14,3 %) fikk hver av partene delvis medhold. I 3 saker (7,1%) tok ikke nemnda stilling til tvisten.

Det kom inn i alt 77 saker i 2021, mot 79 saker i 2020. 10 saker ble forlikt eller trukket og 28 saker ble avvist; totalt 38 av 77 saker (36%) mot 38 av 79 saker (48%) i 2020. 3,9 % av sakene som kom inn i 2021 ble fremmet av entreprenørene, mot 5,1 % i 2019.

*Godkjent av Barne- og familiedepartementet ved vedtak av 06.07.2016 med hjemmel i lov av 17. juni 2016, nr. 29 om klageorganer for forbrukersaker §3, første ledd, jfr. bustadoppføringslova §64 tredje ledd..*

---

**Postadresse**

Pb. 7186 Majorstuen  
0307 Oslo

**Kontoradresse**

Middelthunsgate 27  
0368 Oslo

**Telefon/telefax**

+47 23 08 75 00  
+47 23 08 76 21

**E-post**

[boligtvistnemnda@bnl.no](mailto:boligtvistnemnda@bnl.no)

**Bankgiro**

6003 06 74793

Begrunnelsene for de 28 avvisningene er i de fleste tilfeller som i 2020 (23 saker – 82,1 %), at entreprenøren ikke er medlem i Boligprodusentenes Forening. Fem saker (17,9%) ble avvist fordi tvisten ikke var innenfor nemndas saksområde.

Tiden fra en sak kommer inn til partene har gitt tilstrekkelige opplysninger med svar og tilsvaer, samt selve behandlingen i nemnda, har i 2021 vært i gjennomsnitt ca. 7-8 måneder, dvs. ca. samme tid som i 2020. Regnes tiden å starte etter at tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon er fremlagt, var behandlingstiden for alle saker som ble behandlet i 2020 ca. tre måneder som er innenfor lovens saksbehandlingsfrist på 90 dager. Det er da tatt hensyn til at saksbehandlingen er tilpasset nemndas fire til fem årlige møter.

Antallet telefon- og e-posthenvendelser er stabilt med anslagsvis 3-4 om dagen. De fleste forbrukere som henvender seg til sekretariatet gjør det etter anbefaling og kontakt med Forbrukerrådet og etter å lest om Boligtvistnemnda på våre hjemmesider. Andre forbrukere har lest om nemnda og saker som er lagt ut på boligrelaterte nettsider. Mange henvendelser kommer også i år fra entreprenører som forhører seg om nemnda har hatt saker som dreier seg om det tvisteforhold de har med en kunde. Også i 2021 har sekretariatet måtte avvise mange av telefonhenvendelsene fra forbrukere fordi Forbrukerrådet ikke har informert forbrukerne om at Boligtvistnemnda kun behandler tvister der entreprenøren er medlem i Boligprodusentenes Forening. Det henstilles derfor om at Forbrukerrådet i første linje opplyser forbrukere som tar kontakt om at medlemskap i Boligprodusentenes Forening er en forutsetning for at klagen kan behandles av nemnda.

Boligtvistnemnda har ikke behandlet tverrnasjonale tvister og derfor ikke sett behovet for å delta i noe nettverk som understøtter dette.

Nemndas sekretariatsleder har i løpet av året holdt ett «webinar» vedrørende lovverket, kontraktene og erfaringer fra nemndas tvistesaker. Det er ett «webinar» mindre enn i 2020. Når myndighetene i 2022 tillater fysiske samling med flere deltagere, vil kurs- og foredragsvirksomheten bli gjenopptatt.

De mest typiske tvistene handler fortsatt om omfang av kontraktsleveransen, størrelse på parkeringsplasser, overflateavvik, lyd, dagbøter, våtrom og lekkasjer og fordeler seg omtrent som i 2020. Manglende og upresise opplysninger gitt i salgsoppgaven danner også grunnlag for flere tvistesaker. Det er fortsatt usikkerhet og uvitenhet hos både entreprenører og forbrukere om begrepene garanti og reklamasjon samt foreldelse og nemnda må i mange saker ta stilling til om det er reklamert rettidig og om saken er foreldet. For øvrig vedvarer inntrykket fra 2020 seg om at stadig flere forbrukere fremstår som spesielt godt orientert om relevante lover og forskrifter.

Boligtvistnemnda har et eget prosjektnummer i Boligprodusentenes regnskap.

Sum inntekter i 2021 var kr 909 376

Tommy Helgerud har full stilling som sekretariatsleder og saksbehandler i Boligtvistnemnda. 100 % av hans personalkostnader er ført som kostnad.

Nemndas leder professor dr. juris. Lasse Simonsen får et årlig honorar på kr 200 000 som betales i sin helhet av bransjeorganisasjonen.

Prosjektregnskapet for Boligtvistnemnda i 2021 viste et resultat på kr – 844 536 som i sin helhet belastes Boligprodusentenes Forening

---

**Postadresse**

Pb. 7186 Majorstuen  
0307 Oslo

**Kontoradresse**

Middelthunsgate 27  
0368 Oslo

**Telefon/telefax**

+47 23 08 75 00  
+47 23 08 76 21

**E-post**

[boligtvistnemnda@bnl.no](mailto:boligtvistnemnda@bnl.no)

**Bankgiro**

6003 06 74793