

Årsrapport Boligtvistnemnda 2022

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 2022 bestått av:

- Professor dr. juris. Lasse Simonsen, formann
- Brit Ohma, Hellvik Hus AS/Mestergruppen AS
- Ole Kristian Ruud, JM Norge AS
- Kristoffer Sørli, Forbrukerrådet
- Borgar Sandvik, Forbrukerrådet, mars – august 2022
- Caroline Bernhardsen, Forbrukerrådet, november 2022

Tommy Helgerud har vært nemndas sekretær.

Det ble realitetsbehandlet 37 saker i løpet av fire møter i 2022, det er 5 saker mindre enn i 2021. 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 i Trøndelag. 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 37 sakene som er realitetsbehandlet ikke er etterlevd, men har registrert at så har vært tilfelle i fire saker. Nemnda har også i 2022 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 ett av årets fire nemndsmøter gjennomført som Teamsmøter. De øvrige tre møtene ble gjennomført som fysiske møter.

I 17 av sakene (46 %) som ble realitetsbehandlet fikk forbrukeren medhold mens entreprenøren fikk medhold i 9 av sakene (24 %). I 9 saker (24 %) fikk hver av partene delvis medhold. I 2 saker (6%) tok ikke nemnda stilling til tvisten som ble utsatt til neste møte pga. manglende dokumentasjon.

Det kom inn i alt 62 saker i 2022, mot 77 saker i 2021. 3 saker ble forlikt eller trukket og 18 saker ble avvist; totalt 21 av 62 saker (34%) mot 38 av 77 saker (49%) i 2021. 5,1 % av sakene som kom inn i 2022 ble fremmet av entreprenørene, mot 3,9 % i 2021.

Begrunnelsene for de 18 avvisningene er i de fleste tilfeller (13 saker) som i 2021, at entreprenøren ikke er medlem i Boligprodusentenes Forening. Fem saker ble avvist fordi tvisten ikke var innenfor nemndas saksområde.

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

Bankgiro

6003 06 74793

Tiden fra en sak kommer inn til partene har gitt tilstrekkelige opplysninger med svar og tilsvaer, samt selve behandlingen i nemnda, har i 2022 vært i gjennomsnitt ca. 7-8 måneder, dvs. ca. samme tid som i 2021. Regnes tiden å starte etter at tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon er fremlagt, var behandlingstiden for alle saker som ble behandlet i 2022 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 ha 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 2022 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» og fem kurs vedrørende lovverket, kontraktene og erfaringer fra nemndas tvistesaker. Det er fem kurs mer enn i 2021 da det pga. pandemien bare ble gjennomført «webinarer»

Nemnda har i 2022 sette en endring ved at flere tvister nå dreier seg om kontraktsforståelse og mindre om utførelsesfeil og brudd på tekniske forskrifter. De mest typiske tvistene handler fortsatt om omfang av kontraktsleveransen, størrelse på parkeringsplasser, overflateavvik, lyd, dagbøter, våtrom og lekkasjer og fordeler seg omtrent som tidligere år. 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 tidligere år 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 2022 var kr 894 764

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 2022 viste et resultat på kr – 1 008 422 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

Bankgiro

6003 06 74793