

Årsrapport Boligtvistnemnda 2023

Etter at Bustadoppføringslova trådte i kraft 1. juli 1998, ble Boligtvistnemnda med hjemmel i buofl § 64, opprettet samme år. Nemnda var da 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 samt BNL Håndverk (nå NHO Byggenæringen Håndverk) som meldte deg inn den 1. mars i 2023.

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 2023 bestått av:

- Professor dr. juris. Lasse Simonsen, formann
- Brit Ohma, Hellvik Hus AS/Mestergruppen AS, fra januar til oktober
- Ole Kristensen, Bakke Boliger AS
- Stein Nørstebøen NorBolig AS, fra november
- Kristoffer Sørli, Forbrukerrådet
- Caroline Bernhardsen, Forbrukerrådet

Tommy Helgerud har vært nemndas sekretær.

Det ble realitetsbehandlet 37 saker i løpet av fem fysiske møter i 2023, det er samme antall saker som i 2022. Sakenes varierende omfang og kompleksitet gjør at man ikke uten videre kan sammenligne antall behandlede saker de forskjellige årene. 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 to saker. Nemnda har også i 2023 fortsatt med å skanne og sende alle saksdokumenter elektronisk til nemndsmedlemmene samt at protokollene sendes på e-post til partene etter nemndsmøtene.

I 16 av sakene (43,5 %) som ble realitetsbehandlet fikk forbrukeren medhold mens entreprenøren fikk medhold i 13 av sakene (35 %). I 8 saker (21,5 %) fikk hver av partene delvis medhold. I en av sakene var det dissens, men flertallet var i favør av entreprenøren.

Det kom inn i alt 60 saker i 2023, mot 62 saker i 2022. 5 saker ble forlikt eller trukket og 19 saker ble avvist; totalt 24 av 60 saker (40%) mot 21 av 62 saker (34%) i 2022. 11,7 % av sakene som kom inn i 2023 ble fremmet av entreprenørene mot 5,1 % i 2022.

Begrunnelsene for de 19 avvisningene er i de fleste tilfeller (12 saker) som i 2022, at entreprenøren ikke er medlem i noen av bransjeforeningene tilknyttet Boligtvistnemnda. Tre saker ble avvist fordi sakene ikke lot seg behandle uten at dette i særlig grad gikk utover nemndas effektivitet. Tre saker ble avvist fordi tvisten ikke var innenfor nemndas saksområde. I en sak var entreprenøren gått konkurs.

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 2023 vært i gjennomsnitt ca. 7-8 måneder, dvs. ca. samme tid som de to siste årene. Regnes tiden å starte etter at tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon er fremlagt, var behandlingstiden for alle saker som ble behandlet i 2023 ca. tre måneder. Dette 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 10 – 15 i uka. 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 2023 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 og NHO Byggenæringen Håndverk. Det henstilles også i år om at Forbrukerrådet i første linje opplyser forbrukere som tar kontakt om at medlemskap i disse bransjeforeningene 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 fire kurs vedrørende lovverket, kontraktene og erfaringer fra nemndas tvistesaker. Det er ett kurs mindre enn i 2022.

Trenden med flere tvister som dreier seg om kontraktsforståelse og mindre om utførelsesfeil og brudd på tekniske forskrifter, har fortsatt i 2023. I tillegg har flere saker dette året dreid seg om tolkning av prisstigningsregler i kontraktene. Dette skyldes den svært høye prisstigningen de seneste årene på bla. byggematerialer (mer enn 40%). Fortsatt handler de mest typiske tvistene 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 fortsatt grunnlag for flere tvistesaker.

Det er også usikkerhet og uvitenhet hos både entreprenører og forbrukere om forståelsen av tidspunktene for å fremme reklamasjoner. Begrepene "så snart råd er" og "innen rimelig tid" relateres ofte og feilaktig til overtagelsestidspunktet. Det riktige skal være at disse begrepene tar utgangspunkt i tidspunktet når mangelen ble oppdaget eller burde vært oppdaget. De fleste forbrukere er fortsatt godt orientert om relevante lover og forskrifter og benytter i økende grad juridisk bistand.

Boligtvistnemnda har et eget prosjektnummer i Boligprodusentenes regnskap.

Sum inntekter i 2023 var kr 953 244

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 400 000 som betales i sin helhet av bransjeorganisasjonen.

Prosjektregnskapet for Boligtvistnemnda i 2023 viste et resultat på kr – 1 183 317 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