

Årsrapport Boligtvistnemnda 2024

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 2024 bestått av:

- Professor dr. juris. Lasse Simonsen, formann
- Ole Kristensen, Bakke Boliger AS
- Stein Nørstebøen NorBolig AS
- Kristoffer Sørli, Forbrukerrådet
- Caroline Bernhardsen, Forbrukerrådet, t.o.m. mars 2024
- Nora Wennberg Gløersen, Forbrukerrådet, fra mai 2024

Tommy Helgerud har vært nemndas sekretær.

Det ble realitetsbehandlet 36 saker i løpet av fem nemndsmøter i 2024, det er en sak mindre enn i 2023. 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.

I forbindelse med at saksprotokollene sendes til partene etter nemndsmøtene blir det anmodet om tilbakemelding på om forslagene til løsning vil bli etterlevd. Nemnda har ikke fått tilbakemelding på om nemndas konklusjon ikke etterleves, men noen tilbakemeldinger på det motsatte.

I påvente av overgang til elektronisk saksbehandlingssystem har nemnda også i 2024 fortsatt med å skanne og sende alle saksdokumenter elektronisk til nemndsmedlemmene samt at protokollene sendes på e-post til partene etter nemndsmøtene.

I 9 av sakene (25 %) som ble realitetsbehandlet fikk forbrukeren medhold mens entreprenøren fikk medhold i 18 av sakene (50 %). I 9 saker (25 %) fikk hver av partene delvis medhold. Dette er en endring fra 2023 da forbrukerne fikk medhold i 43,5 % av sakene mens entreprenøren fikk medhold i 35 %. Også i 2024 som i 2023, var det dissens i en sak med flertall i favør av entreprenøren.

Det kom inn 71 klagesaker i 2024 (60 i 2023), 22 saker ble avvist (19) og 3 saker ble forlikt/trukket (5); totalt 24 av 71 saker (33,8%) mot 21 av 62 saker (34%) i 2023. 4,2 % av sakene som kom inn i 2024 ble fremmet av entreprenørene mot 11,7 % i 2023.

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

Begrunnelsene for de 22 avvisningene er i et mindre omfang enn i 2023 at entreprenøren ikke er medlem i noen av bransjeforeningene tilknyttet Boligtvistnemnda. Avvisningene i de øvrige sakene er fordelt mellom omfang av tvistepunkter slik at sakene ikke lot seg behandle uten at dette i særlig grad gikk utover nemndas effektivitet, tvistesummen er mindre enn ti ganger rettsgebyret og fordi tvisten ikke var innenfor nemndas saksområde. I fire saker var entreprenøren gått konkurs.

Tiden fra en sak kommer inn til partene har gitt tilstrekkelige opplysninger med svar og tilsvarende, samt selve behandlingen i nemnda, har i 2024 vært i gjennomsnitt ca. 7-8 måneder, dvs. ca. samme tid som de siste årene. Regnes tiden å starte etter at tilstrekkelig med opplysninger og dokumentasjon er fremlagt, var behandlingstiden for alle saker som ble behandlet i 2024 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 noe mindre enn i 2023, men stabilt med anslagsvis 10-12 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 boligrelaterede nettsider. Fortsatt kommer mange henvendelser fra entreprenører som forhører seg om nemnda har hatt saker som dreier seg om det tvisteforhold de nå har med en forbruker. Noen av henvendelsene gjelder spørsmål om avgjørelsene ligger på Lovdata, hvilket de ikke gjør.

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

På grunn av liten søknad har nemndas sekretariatsleder i løpet av året holdt bare to kurs vedrørende lovverket, kontraktene og erfaringer fra nemndas tvistesaker. Det er to 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 også i 2024. I tillegg har flere saker også 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 fleste tvistene om omfang av kontraktsleveransen, manglende innbetaling av sluttoppgjør, 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 fortsatt usikkerhet og uvitenhet hos både entreprenører og forbrukere om forståelsen av tidspunktene for å fremme reklamasjoner og om foreldelse. 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. Dette gjør at saksforberedelsene tar lengre tid enn tidligere.

Boligtvistnemnda har et eget prosjektnummer i Boligprodusentenes regnskap.

Sum inntekter i 2024 var kr. 731 625

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

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

Nemndas leder professor dr. juris. Lasse Simonsen får et årlig honorar på kr 400 000 som betales i sin helhet av bransjeorganisasjonene.

Prosjektregnskapet for Boligtvistnemnda i 2024 viste et resultat på minus kr. 1 474 461 som i sin helhet belastes Boligprodusentenes Forening og NHO Byggenæringen Håndverk.

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