

Årsrapport Boligtvistnemnda 2025

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 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 2025 bestått av:

- Professor dr. juris. Lasse Simonsen, formann
- Ole Kristensen, Bakke Boliger AS, t.o.m. februar 2025
- Thomas Finstad, Bakke Boliger AS, f.o.m. mai 2025
- Stein Nørstebøen NorBolig AS
- Kristoffer Sørli, Forbrukerrådet, ikke møtet i desember
- Paula M. Nyhus, Forbrukerrådet, kun møtet i desember
- Caroline Bernhardsen, Forbrukerrådet, t.o.m. august 2025
- Nora Wennberg Gløersen, Forbrukerrådet, f.o.m. oktober 2025

Tommy Helgerud har vært nemndas sekretær.

Det ble realitetsbehandlet 36 saker i løpet av seks nemndsmøter i 2025, det er samme antall klager som i 2024. Nemnda behandlet i tillegg enkeltvis tvistepunkter i fire saker som hadde vært behandlet i tidligere nemndsmøter i 2025. Årsaken til denne tilleggsbehandlingen var behov for mer informasjon fra partene og tvistepunkter nemnda ikke hadde tatt stilling til.

I forbindelse med at saksprotokollene sendes til partene etter nemndsmøtene blir det anmodet om tilbakemelding på om nemndas forslag til løsning vil bli etterlevd. Tilbakemeldingene er ikke komplett, men nemnda har fått noen svært få tilbakemeldinger på at nemndas forslag til løsning ikke etterleveres (ca. 5%).

I påvente av overgang til elektronisk saksbehandlingssystem har nemnda også i 2025 fortsatt med å skanne og sende alle saksdokumenter elektronisk til nemndsmedlemmene samt at protokollene sendes på e-post til partene etter nemndsmøtene.

I 15 av sakene (42 %) som ble realitetsbehandlet fikk forbrukeren medhold mens entreprenøren fikk medhold i 15 av sakene (42 %). I 6 saker (16 %) fikk hver av partene delvis medhold. Dette er en endring fra 2024 da forbrukerne fikk medhold i 42 % av sakene mens entreprenøren fikk medhold i 50 %. Også i 2025 som i 2024, var det dissens i en sak med flertall i favør av entreprenøren.

Det kom inn 76 klagesaker i 2025 (71 i 2024), 28 saker ble avvist (22) og 10 saker ble forlikt/trukket (3); totalt 38 av 76 saker (50%) mot 24 av 71 saker (34%) i 2024. 6,6 % av sakene som kom inn i 2024 ble fremmet av

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

entreprenørene mot 4,2 % i 2023. I alle de 76 klagene som kom inn i 2025 var entreprenørene medlemmer i Boligprodusentenes forening. Det kom ikke inne noen klager der entreprenøren er medlem i NHO Byggenæringen Håndverk.

Begrunnelsene for de 28 avvisningene er i et mindre omfang enn i 2024 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 tilsvaer, samt selve behandlingen i nemnda, har i 2025 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 2025 ca. tre måneder. Dette er innenfor lovens saksbehandlingsfrist på 90 dager. Det er da tatt hensyn til at saksbehandlingen etter avtale er tilpasset nemndas fire til fem årlige møter.

Antallet telefon- og e-posthenvendelser er 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 boligrelaterte 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.

Styret i Boligtvistnemnda ba i desember 2025 om et møte med Barne- og Familiedepartementet for å informere om Boligtvistnemnda med særlig vekt på finansiering av nemnda og behovet for økonomisk støtte til elektronisk saksbehandlingssystem. Møte ble avholdt den 12. januar 2026.

Nemndas sekretær har i løpet av året holdt to kurs vedrørende lovverket, kontraktene og erfaringer fra nemndas tvistesaker. Det er samme antall som i 2024.

Trenden med flere tvister som dreier seg om kontraktsforståelse og mindre om utførelsesfeil og brudd på tekniske forskrifter, har fortsatt også i 2025. Gjentakende tvistetemaer er uenighet når det gjelder 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.

Boligtvistnemnda har et eget prosjektnummer i Boligprodusentenes regnskap.

Sum inntekter i 2025 var kr. 771 400

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 bransjeorganisasjonene.

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

Prosjektregnskapet for Boligtvistnemnda i 2025 viste et resultat på minus kr. 1 803 322 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