



BOLIGPRODUSENTENE

Erfaringer fra saker i Boligtvistnemnda

Tommy Helgerud
Sekretariatsleder i Boligtvistnemnda

Boligprodusentenes Fagdager 30. – 31. oktober 2019

Nemndas sammensetning

Leder

Lasse Simonsen

Professor, dr. juris ved UiO

Fra entreprenørene

Arne Sporaland

Ole Kristian Ruud

Fjogstad Hus AS

JM Norge AS

Varamann for begge:

Eskil Ørdal

Mesterbygg Innherred AS

Fra Forbrukerrådet

Kristoffer Sørli

Hege Jeanette Klefstad

Jurist (Oslo)

Jurist (Oslo)



Saksoversikt pr. 30. oktober 2019 (2018)

- **Mottatt 72 saker (72)**
- **Behandlet 39 saker (pr. møte 1. november) (38)**
- **Avvist 13 saker**
- **Trukket/forlikt 11 saker**
- **Behandler ca. 45-50 saker pr. år**
- **Holdt 1 kurs for medlemsbedrifter**
- **Besvarer ca. 10-15 telefoner i uka for å gi råd i mulige tvistesaker. Fører svært ofte til at saken forlikes.**
- **Medlemmer med kjedetilknypning hvor kjeden er medlem av Boligprodusentenes Forening, får saker behandlet i Boligtvistnemnda.**
- **Sekretariatet kan megle i tvistesaker.**
- **Fordeling av medhold/ikke medhold**
 - **23% (40%) - forbrukeren får medhold**
 - **47 % (30%) - entreprenøren får medhold**
 - **30 % (30%) - hver av partene får delvis medhold**



Bakgrunn for tvisten

- **Opplyste forbrukere kjenner sine rettigheter og deler informasjon**
 - <http://byggebolig.no>
 - Forbrukerrådet
 - Boligmentoren/Norges Huseierforbund
 - Huseiernes Landsforbund
 - Sosiale medier
- **Stort ensidig fokus på byggefeil i media**
 - Forbrukeren fremstilles ofte som den "svake part"
- **Forliksforhandlinger har "gått i vranglås"**



Når foreligger en mangel?

buofl §§ 25,26,27

- Hvis resultatet ikke samsvarer med avtalen eller det som forbrukeren kunne forvente
- Hvis resultatet ikke samsvarer med lov eller forskrift
- Hvis forbruker før avtaleinngåelsen fikk manglende opplysninger og dette hadde innvirkning på avtalen. Herunder uriktige opplysninger



Årsak til de aller fleste tvistene

- Utførelsesfeil
- Oversalg – generelle forbehold i kontrakt holder ikke
- Mangelfull og manglende informasjon/upresise salgsdokumenter, buofl § 13 (*"...det som trengst for å ta bustaden i vanleg bruk"*)
- Omsutbestemmelsen i buofl § 7 (*"fagleg godt vis"*)
- Plikt til fraråding i buofl § 8 (*"...sjå at forbrukaren ikkje er tent med..."*)
- Manglende kunnskap hos entreprenørene om TEK
- Mangelfull varsling (endringer og byggetid)
- Forståelsen av *"så snart råd er"* og *"innen rimelig tid"*



Årsak til de aller fleste tvistene forts.

- **Organisering - Forbrukeren må forholde seg til flere entreprenørrepresentanter.**
- **Trinnlyd, luftlyd og lyd fra tekniske installasjoner i egen boenhet (20% kan være misfornøyd)**
- **Manglende bevis/dokumentasjon – forbruker har bevisbyrden**
- **Forstår ikke forskjellen på reklamasjon og garanti**
- **Reklamert for sent**
- **Saken er foreldet**
- **Prestisje – ingen av partene vil gi seg fordi begge mener å ha rett**

En reklamasjon er en fantastisk måte for entreprenøren til å vise hvor god han er !



Noen ulike eksempler

- Forbrukeren oppdager at garasjen er for smal to år etter overtagelse
- Forbrukeren fremmer krav om dagmulkt et år etter overtagelse
- Forbrukeren fremsetter krav uten dokumentasjon (lyd)
- Nødvendige tilkomstutgifter skal dekkes av entreprenøren
- Er opplysninger gitt i annonse eller på finn.no bindende?
- Kommunen krever endringer i forhold til kontraktstegninger – ansvar?
- Forbrukeren holder tilbake deler av vederlaget uten nærmere spesifikasjon enn *"for feil og mangler"*



Eksempel:

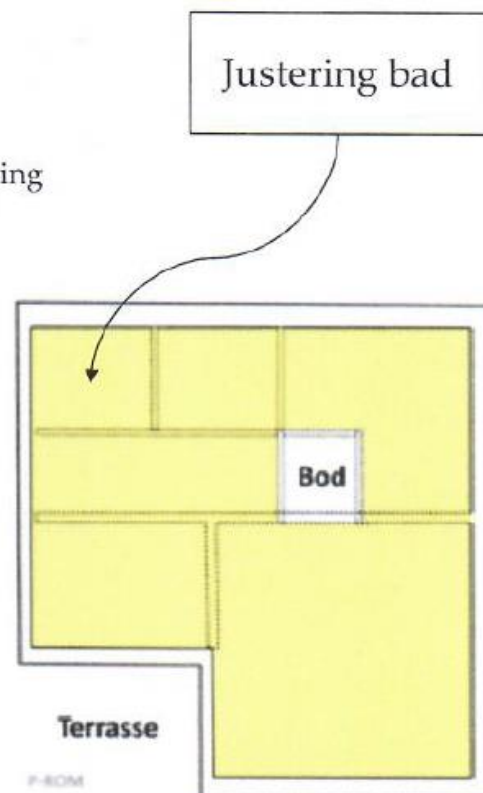
Nemnda:

«Det er på det rene at utformingen av badet (og gangen) ikke stemmer med kontraktstegningene. I følge tegningene skulle badet ha vært på 5,1 m², mens det faktiske arealet ble på 4,5 m². Arealreduksjonen på badet førte til at gangen har blitt tilsvarende større. Nemnda forstår situasjonen slik at det samlede arealet på leiligheten ikke har blitt forandret, men det har skjedd en omfordeling av arealene mellom bad og gang.»

Pkt 11 Forbehold

«Det tas følgende forbehold med tanke på gjennomføring av prosjektet:

- Det kan bli endringer som følge av prosjektering, videre bearbeiding og detaljering av prosjektet ved arkitekt og rådgivere.
- Det kan bli endringer som følge av krav fra offentlige instanser.»



Gjengangere

- Kvalitet på leverte overflater – parkett, fliser og malerarbeider
- Bjelkelag: knirk og nedbøyning
- Badegulv: fall og lekkasjer
- Byggetid – dagmulkt/erstatning. Oppgi dager, ikke sluttdato
- Arealavvik og omdisponering av arealer
- Størrelse på P-plass/garasjeplass
- Feil bruk/feil tolkning av TEK
- Tillegg/fradrag: varsling og omfang - uklar avtale/beskrivelse
- Reklamasjonstider og frister - foreldelse
- Toleransekrav til ferdig overflate – NS 3420
- Lydisolering – NS 8175, min. lydklasse C



Oppsummert:

- 1. Alt skriftlig! Det som ikke er skriftlig «*finnes ikke*»
- 2. Sørg for kvalitetssikring av kontrakt, prospekt, tegninger og beskrivelse
- 3. Avtal alle endringer skriftlig – omgående!
- 4. Krev fristforlengelse «*uten ugrunnet opphold*»
- 5. Alltid befaring/referat før og etter eventuell egeninnsats
- 6. Ikke ta ansvar for noe du ikke skal levere
- 7. NS 3420 kun på overtakelsestidspunktet – kun ubelastet konstruksjon
- 8. Foreta overflatekontroll i alle rom ved ferdigbefaring i hht. NS3420. Skriv resultatet i protokollen
- 9. Vis smidighet ved reklamasjon – utbedre raskt
- 10. Alltid gjennomføre ettårsbefaring og skrive protokoll

