

## Postmottak BLD

---

**Fra:** Per Jæger [Per.Jaeger@boligprodusentene.no]  
**Sendt:** 2. mai 2011 13:25  
**Til:** Postmottak BLD  
**Kopi:** Svein Gloslie  
**Emne:** Tvistenemnder  
**Vedlegg:** Scan 00206B5B0A0D110502105402 from E4702-1\_1.pdf

Med vennlig hilsen  
**Boligprodusentenes Forening**

Per Jæger  
Administrerende direktør  
Sentralbord: +47 23087500  
Direkte: +47 23087620  
Mobil: +47 909 89 509  
E-post: [per.jaeger@boligprodusentene.no](mailto:per.jaeger@boligprodusentene.no)  
Besøksadresse: Middelthunsgate 27, Oslo  
[www.boligprodusentene.no](http://www.boligprodusentene.no)

**BOLIG**  **KONFERANSEN 2011 10.-11.MAI**

LIKESTILLING  
INKLUDERINGSDEPARTEMENT  
Arkivkode: 650.0  
Dato: 3/5-2011  
Saksnr: 2011/81 - 33



Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet,  
Forbrukeravdelingen,  
Postboks 8036 Dep., 0030 OSLO.

Oslo den 2. mai 2011.

Sendes også per e-post til [postmottak@bld.dep.no](mailto:postmottak@bld.dep.no)

### **Høringsuttalelse vedr. forbrukertvister – NOU 2011-11**

Boligprodusentenes Forening er en organisasjon som er en del av Byggenæringens Landsforening (BNL). Våre medlemmer, som utgjør de største boligbyggerne og kjedene innenfor småhus- og blokksektoren, står for bygging av 50 – 60 % av alle nye boliger i Norge. I tillegg bygger de en mengde fritidsboliger. Mange av medlemmene er også i stor grad involvert i rehabiliteringsprosjekter og prosjekter med tilbygg og påbygg.

Boligprodusentenes Forening har hatt ansvaret for sekretariatsfunksjonen for Boligtvistnemnda siden opprettelsen i år 2000, og en av våre medarbeidere bruker i dag rundt 70 % av sin arbeidstid til dette.

Boligtvistnemnda behandler saker mellom forbruker og entreprenør knyttet til klager på kjøp av ny bolig, herunder byggesett, med eller uten fast eiendom, samt avtaler om oppføring av bolig, og arbeid som blir utført direkte som ledd i slik oppføring. Med bolig menes også fritidshus, eierseksjon og tilbygg. Det behandles saker både etter bustadoppføringslova og avhendingsloven, og for byggesett kjøpsloven. En forutsetning for behandling er at bedriften (entreprenøren) er tilsluttet en av følgende 3 bransjeforeninger:

- Boligprodusentenes Forening
- Entreprenørforeningen Bygg og Anlegg (EBA)
- Norges Byggmesterforbund (NBF)

Boligtvistnemnda får inn ca 50 tvistesaker pr år, men behandler kun ca 40 i ca 5 avholdte dagsmøter. Enkelte saker ender med forlik før realitetsbehandling, at entreprenøren går konkurs, eller at saken av en eller annen grunn må avvises for behandling. 20 – 30 % av sakene fremmes av entreprenørene som innklager sin kunde, som oftest for manglende betaling. Forbrukerne må i dag betale et beløp tilsvarende rettsgebyret stort kr 860 + mva for å få en sak behandlet.

Entreprenørene betaler et vesentlig større beløp. Fremmes saken av entreprenøren, må han også betale forbrukerens "andel". Nemndas inntekster dekker ikke på langt nær utgiftene, som deles mellom organisasjonene, og Forbrukerrådet som er med å dekke utgiften til nemndas formann.

Entreprenørene følger nemndas vedtak i tilnærmet 100 % av tilfellene, riktig nok, i enkelte tilfeller, etter et visst press fra sin bransjeforening. Vårt inntrykk er at entreprenørene opplever Boligtvistnemnda som et hensiktsmessig organ for behandling av tvistesaker, og som et konkurransemessig fortrinn overfor uorganiserte konkurrenter. Det er også en klar tendens til at de organiserte entreprenørene lærer av sine feil, og at kunnskapsnivået vedrørende lover, forskrifter og rettigheter er økende.

#### *1. Tvistenemnd for alle?*

Vi ser Boligtvistnemnda som et stort konkurransefortrinn. Vi motsetter oss opprettelsen av en eventuell parallell klagenemnd som skal fange opp klager fra forbrukere som har kjøpt av ikke organiserte entreprenører, da det vil undergrave vårt fortrinn. Dersom det likevel besluttet opprettet en slik nemnd, vil vi vurdere å trekke oss ut av Boligtvistnemnda i dagens form, og heller gå inn for at den nye nemnda virkelig favner alle, både organiserte og uorganiserte foretak, og at entreprenørene også der kan få fremmet *sine* saker. Vi vil da imidlertid ikke lenger bidra økonomisk, da vårt fortrinn har gått tapt.

Vår erfaring fra saker i Boligtvistnemnda er at det ofte kreves bransjekunnskap og relativt høy teknisk kompetanse både i sekretariatet og blant nemndsmedlemmene, da en bolig er en teknisk omfattende og komplisert konstruksjon, og mange tvistespørsmål er knyttet til dette. Det betyr at en tvistenemnd for behandling av denne typen saker uansett må ha med personer med inngående bransjekunnskap og teknisk innsikt, i tillegg til den juridiske kompetansen som alltid er tilstede. Vi vil også bemerke at de fleste sakene for Boligtvistnemnda inneholder flere tvisteforhold, med et gjennomsnittlig antall på ca 4, men enkeltsaker har mer enn 20, og krever omfattende forberedelser i sekretariatet før behandling.

#### *2. Slå sammen nemnder*

Vi er i mot å slå sammen nemndene Boligtvistnemnda og for eksempel Klagenemnda for håndverkertjenester. Det har i praksis, så langt vi har erfart, ikke vært spesielt vanskelig å avgjøre i hvilken nemnd en sak "hører hjemme". Den eneste "gråsonen" dreier seg om rehabilitering/ombyggingssaker der graden av endring avgjør om forholdet kommer inn under bustadoppføringslova eller loven om håndverkertjenester. Grensen går ved "full ombygging". I de få tilfellene der dette har vært en problemstilling, har forholdet raskt blitt avgjort av nemndas formann. Vi kan ikke se fordelene med en eventuell fusjon, da Boligtvistnemnda i sin nåværende form fungerer tilfredsstillende, og antallet saker er innenfor det nemndsmedlemmene kan overkomme innenfor sine ordinære funksjoner utenfor nemnda.

### *3. Felles retningslinjer og regelverk*

Vi støtter forslaget om at nemndene i hovedsak har et felles regelverk for organisering, saksforberedelser og utsendelse av vedtak, men det forutsettes selvfølgelig at reglene, i den grad det er nødvendig og hensiktsmessig, tilpasses det virkeområdet nemnda skal ha ansvaret for.

### *4. Rettskraft*

Vi har ikke noe i mot av nemndas vedtak gir rettslig virkning, på lik linje med vedtak i Forbrukertvistutvalget, selv om det selvfølgelig setter et økende fokus på grundighet, presisjonsnivå og juridisk begrunnelse, og ikke minst tilgjengelig fagkompetanse.

### *5. Behandlingsgebyr – verdi av klageforholdet*

Vi har ikke sett behovet for å sette noen grense for tvisteforholdets "pengeverdi". Det er dessuten særdeles vanskelig å sette en slik grense i boligtvistsaker, da kravene fra forbrukere ofte dreier seg om krav om utbedring av en eller flere mangler, eller urealistiske krav om prisavslag. Dagens praksis i Boligtvistnemnda er at sekretariatet tar direkte kontakt med entreprenøren i de tilfeller man ser at forbrukerens krav kan utgjøre ca mindre enn kr 20 000, for å høre om han vil "ta en ny runde" med forbrukeren for å søke å finne en løsning i minnelighet. Som oftest blir forholdet avsluttet med det.

Vi er prinsipielt i mot at forbrukere generelt ikke skal betale gebyr for behandling. Etter vår mening må det koste noe å få et forhold behandlet, slik at det ligger en viss "sperre" mot spesielt små og bagatellmessige klager. Vi er rimelig overbeviste om at saksmengden ville økt dramatisk dersom forbrukere kunne klage inn et hvert forhold uten noen som helt utgift. Dagens praksis fungerer godt!

### *6. Mekling før realitetsbehandling*

Vi er i mot at nemndas sekretariat skal kunne drive aktiv mekling mellom partene før saken eventuelt realitetsbehandles i nemnda. En slik aktivitet betinger etter vår mening at sekretariatet enten direkte eller indirekte må "flagge" sitt syn overfor partene. Dersom man ikke oppnår enighet, skal det samme sekretariatet forberede saken for behandling, og skrive innstilling til vedtak for nemnda. I den grad en eventuell mekling også innebærer at sekretariatet *samtaler* med partene, og ikke bare baseres på skriftlig kommunikasjon, vil det lett kunne hevdes at innstillingen til nemndsmedlemmene ikke er tilstrekkelig "nøytral", da den normalt, bevisst eller ubevisst vil kunne være preget av det som muntlig har blitt omtalt, og det subjektive inntrykket sekretariatet har fått av partene. Dessuten vil vi hevde at det å mekle er en *egen*, og meget krevende oppgave, som i seg selv krever spesialkompetanse. Vi tror ikke det er fornuftig å kreve at denne finnes i sekretariatet.



BOLIGPRODUSENTENE

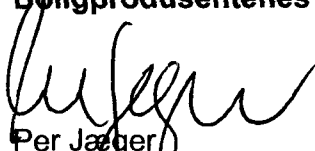
I den grad det allikevel vurderes å foreta forhåndsmekling, vil vi foreslå at denne aktiviteten legges til en egen "ekstern" enhet, gjerne i regi av Forbrukerrådet, men vi vil igjen understreke behovet for faglig kompetanse i enheten.

*7. Avgjørelser tatt av formannen alene*

Vi er ikke prinsipielt i mot at formannen på egenhånd kan få fatte vedtak, men vi vil påpeke at det som kan synes som "opplagt" for sekretariat og formann, erfaringsmessig flere ganger har vist seg å ikke være så opplagt når saken behandles i selve nemnda. Vi vil også påpeke at konsekvensen av eventuelle "feilavgjørelser" blir større dersom det besluttes at nemndas vedtak skal få rettsvirkning.

Med vennlig hilsen

**Boligprodusentenes Forening**



Per Jæger  
Adm. direktør