



HUSEIERNES LANDSFORBUND
FRED. OLSENS GT. 5
0152 OSLO
TLF: 22 47 75 00
FAX: 22 41 19 90
E-POST: post@huseierne.no

Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet

Boks 8036 Dep
0030 OSLO

Deres ref.: 201100081-/UBEFJS
Vår ref.: 11101855/EF

BARNE-, LIKESTILLINGS- OG INKLUDERINGSDEPARTEMENTET	
Arkivkode:	680.0
Dato:	3/5-2011
Saksnr:	2011/81-28

Oslo, 2. mai 2011

VEDR.: NEMNDSBEHANDLING AV FORBRUKERTVISTER

Vi viser til departementets høringsbrev av 2. februar 2011, med høringsfrist 2. mai 2011.

Huseiernes Landsforbund (HL) er av den prinsipielle oppfatning at private tvister mest betryggende finner sin løsning ved domstolene. Gjennomgående vil dette gi den grundigste og beste behandling, der sakens ulike sider blir belyst så godt som det er praktisk mulig. Men vi ser at andre tvisteløsningsalternativ under gitte forutsetninger kan forsvares, blant annet ut fra hensynet til reduserte kostnader og kortere saksbehandlingstid. Av disse og andre grunner var HL i sin tid en av initiativtakerne til opprettelsen av Husleietvistutvalget.

Den helt grunnleggende forutsetningen for å kunne overlate saker til et utenrettslig tvisteløsningsorgan, må være at det har den samme grad av upartiskhet og juridisk kompetanse som domstolene. I tillegg må det naturligvis stilles krav om særlig kunnskap om fagområdet. Man må ikke gå på akkord med disse kravene ut fra et ønske om å spare tid og penger. Det vil gå ut over rettssikkerheten, noe som i sin tur er egnet til å redusere tilliten til hele rettssystemet.

På denne basis har HL ingen større innvendinger til nemndsbehandling av eksempelvis saker om persontransport, privat utdanningstilbud og tv-tilbud. Heller ikke tror vi at saker etter bustadoppføringsloven etter sin art vil være uegnet for nemndsbehandling.

Imidlertid ser vi store utfordringer for en nemnd som skal behandle tvister etter **avhendingsloven**, begrunnet med den særegenhet som slike tvister har. Andre tvister som nevnt over er preget av et rendyrket forbrukersynspunkt, der en svakere part i "kjøper-rollen" møter en sterkere motpart i "selger-rollen". I tvister etter avhendingsloven foreligger det ingen forbruker i tradisjonell forstand. Her er det to private parter som står mot hverandre, begge like mye eller like lite forbrukere. Årlig befinner et stort antall av HLs 175.000 medlemmer seg skiftevis på begge sider av en slik tvist, ofte med bare ukers mellomrum. Våre medlemmer, som huseiere generelt, er ikke tjent med at forbrukerinteressene i tradisjonell forstand har nemndens største oppmerksomhet i en slik situasjon. En tradisjonell forbrukervinkling kan - i alle fall ubevisst - medføre at selgeren blir forfordelt, og således kommer dårligere ut av en nemndsbehandling enn han ville gjort i retten. Det er i så fall uheldig.

Allerede i forslaget §2 (Forbrukerklagenemndas oppnevning og sammensetning) fremgår det at det vanlige forbrukersynspunkt ikke treffer målet når tvisten er mellom selger og kjøper av hus. Det fremgår at halvpartene av nemndsmedlemmene skal ha "særlig innsikt i forbrukerinteresser", mens den andre halvpart skal ha tilsvarende innsikt i "selger- eller tjenesteyter-



interesser". Det er HLs syn at dette allerede i utgangspunktet vil føre en tvist etter avhendingsloven inn på feil spor, **siden de nevnte interesser ikke er relevante i tvisten.**

For å unngå risikoen for dette, er vi av den oppfatning at et organ som er satt til å løse tvister etter avhendingsloven utelukkende må være så godt juridisk og teknisk utrustet som mulig, og samtidig stå helt uten bindinger til de tradisjonelle sider i en forbrukerkonflikt. Vi foreslår således at nemnden blir satt sammen av en høyt kompetent jurist, samt to personer med byggfaglig bakgrunn. Dette vil etter vårt syn gi den beste behandlingen av slike tvister, og denne sammensetningen vil videre kunne tåle en sammenligning med tingretten, når denne settes med fagkyndige meddommere.

Huseiernes Landsforbund minner også om at det i saker om persontransport, tv-tilbud etc. som oftest er snakk om nokså begrensede økonomiske forhold. Motsatt i saker etter avhendingsloven, der tvisten fort kan dreie seg om millionbeløp. I tillegg er sakene ofte meget komplekse, med store utfordringer til kompetansen hos de som skal løse dem. Også av disse to grunner er det vesentlig å skille avhendingssaker fra de øvrige saksområdene, og sørge for at en nemndsbehandling blir liggende nær opptil behandling i det vanlige rettssystemet.

HL vil også påpeke at det ikke nødvendigvis må være gratis å få nemndsbehandling av en tvist etter avhendingsloven – og for så vidt heller ikke etter bustadoppføringsloven. Her står store summer ofte på spill, partene har gjerne hver sin advokat og vil med glede betale *noe* for å få en løsning de kan leve med.

Når det gjelder spørsmålet om en "forbrukerportal" der man som forbruker kan henvende seg når tvist oppstår i forbrukerforhold, ser HL fordeler ved dette. Vi tiltrer begrunnelsen og forslaget, men kun i den nevnte utstrekning. Tvister om husleie (der forbrukervinkelen ikke foreligger) skal fortsatt gå direkte til Husleietvistutvalget. På samme måte mener HL at saker etter avhendingsloven ikke bør gå gjennom "forbrukerportalen", men direkte til nemnden, for å sikre nøytral behandling fra første stund. Det er også egnet til å skape tillit til en nøytral behandling at man på denne måten viser partene at man er klar over at de i denne tvisten ikke er forbrukere i vanlig forstand, og at tvistens behandling derfor hører hjemme i en nemnd som på alle måter er fristilt og nøytral, også organisatorisk.

Oppsummerende er Huseiernes Landsforbund tilhenger av å bruke domstolsapparatet til tvisteløsning, men ser at nemndsbehandling av hensyn til tids- og kostnadsbildet kan ha gode grunner for seg. Vårt hovedanliggende er da at upartiskhet og juridisk så vel som tema-faglig kompetanse må legges på høyt nivå.

Videre ser vi det som vesentlig for nøytraliteten og for partenes opplevelse av nøytralitet, at saker etter avhendingsloven ikke på noen måte gis "forbruker-vinkling". Disse må - for så vidt på samme måte som saker som hører under Husleietvistutvalget - ikke gå for en nemnd med representanter for de tradisjonelle sider i en forbrukerkonflikt og heller ikke tas inn under den foreslåtte "forbrukerportal".

Med vennlig hilsen
for Huseiernes Landsforbund


Peter Batta
Adm. dir.


Einar Frigland
Advokat