



Barne-, likestillings- og inkluderingsdepartementet
Postboks 8036 Dep
0030 Oslo

BARNE-, LIKESTILLINGS- OG INKLUDERINGSDEPARTEMENTET
Målerkode: 650.0
Dato: 4/5-2011
Referat: 201100081-050

2. mai 2011
Vår ref: FT/bn

Høringssvar: NOU 2010:11 Nemndsbehandling av forbrukertvister

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

Generelt om tvisteløsningsordninger

Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) mener at det er avgjørende for å få til en god, effektiv og tillitskapende nemndsbehandling at tvistene avgjøres på grunnlag av gjeldende rett, og at nemndsbehandling ikke bærer preg av å være en politisk kamp mellom næringsinteresser på den ene siden og forbrukerinteresser på den annen side. Nemndsmedlemmenes juridiske kompetanse er avgjørende for at nemnda skal kunne fatte vedtak på grunnlag av gjeldende rett. NEF slutter seg derfor ikke til Forslag til ny lov om nemndsbehandling av forbrukertvister § 2, første ledd, hvor det heter at av nemndsmedlemmene (i tillegg til lederen) skal den ene halvparten ha særlig innsikt i forbrukerinteresser og den andre halvparten ha særlig innsikt i selger- eller tjenesteyterinteresser. Hvis det eneste kravet som stilles til nemndsmedlemmene er at de skal ha henholdsvis god innsikt i forbrukerinteresser eller i selger- eller tjenesteyterinteresser, er det nærliggende å tro at forbruker- og næringspolitiske vurderinger vil prege saksbehandlingen, og at gjeldende rett vil bli tilsidesatt når nemnda skal fatte sine vedtak. At vedtak i nemndene utelukkende løses på grunnlag av gjeldende rett, er avgjørende for at vedtakene skal ha slik troverdighet at de etterleves og at sakene ikke også bringes inn for domstolene.

For å oppnå at nemndas vedtak etterleves og oppnår troverdighet, er det vesentlig at nemndas medlemmer utpekes av en uhildet instans. NEF har derfor ikke tro på en løsning hvor for eksempel Forbrukerrådet skal utpeke et flertall av nemndas medlemmer. NEF foreslår at et flertall av medlemmene i nemnda, de med juridisk kompetanse, utpekes av et uhildet organ som for eksempel Justisdepartementet.

NEF mener det er avgjørende for effektiviteten og økonomien i nemndsbehandlingen at nemndene kun består av tre medlemmer, hvorav minst to har juridisk kompetanse og lederen er uavhengig.

Når nemnda skal fatte sine vedtak på grunnlag av gjeldende rett og slik fungere som en ”domstol”, må nemndsmedlemmer med juridisk kompetanse være i flertall i nemnda.

Det er videre viktig av hensyn til rettssikkerheten at allmennheten får rett til innsyn i vedtak fra alle tvisteløsningsnemnder, både offentlige og private, og at vedtakene gjøres lett tilgjengelige.

NEF begrenser sitt høringssvar til å omfatte forslagene til tvisteløsning knyttet til kjøp og salg av fast eiendom etter bustadoppføringsloven og avhendingsloven, i tillegg til at vi vil knytte kommentarer til nemndsbehandling av eiendomsmeglingstjenester.

Tvisteløsning i saker som reguleres av bustadoppføringsloven

Avtaler som reguleres av bustadoppføringsloven, er avtaler mellom entreprenør (næringsdrivende) og forbruker, og har således mye til felles med det vi i dag kjenner av tvisteløsningsnemnder. Se her f.eks definisjonen på www.forbrukertvistutvalget.no: ”Med forbrukersak menes avtaler mellom en forbruker og en næringsdrivende.”

NEF er kjent med Boligtvistnemnda, som behandler klager fra forbruker som har kjøpt bolig eller fritidsbolig under oppføring fra entreprenør som er medlem av enten Boligprodusentenes Forening, Entreprenørforeningen Bygg eller Anlegg eller Norges Byggmesterforbund. Gitt at en evaluering av Boligtvistnemndas behandling av klager er tilfredsstillende, bør det vurderes om Boligtvistnemndas kompetanse kan utvides til også å omfatte klager mot andre entreprenører enn de tre ovennevnte. Dette kan gjøres ved å pålegge entreprenører og utbyggere å være tilsluttet en tvistenemnd, f.eks Boligtvistnemnda, etter modell av Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, jf lov om eiendomsmegling §§ 2-10 og 8-8. Boligtvistnemndas kompetanse vil på denne måten kunne utvides til også å behandle klager på andre entreprenører og utbyggere enn de som er tilsluttet en av de tre nevnte foreninger.

NEF mener utfordringene med å skille kontrakter som reguleres av håndverkertjenesteloven fra kontrakter som reguleres av bustadoppføringsloven, er overkommelige.

Tvisteløsning i saker som reguleres av avhendingsloven

Avtaler som reguleres av avhendingsloven er ofte avtaler mellom kjøper og selger som begge er forbrukere. Disse tilfellene faller utenfor Forbrukertvistutvalgets definisjon om at en forbrukersak er en avtale mellom en forbruker og en næringsdrivende, og krever derfor en ny tilnærming til måten å løse tvister på.

NEF er ikke avvisende til at tvister mellom to forbrukere skal kunne løses utenomrettslig. Dette stiller imidlertid andre - og store - krav til kompetanse i nemnda. Det er vesentlig at forbrukernes rettssikkerhet ivaretas, tatt i betraktning at forbrukerne ofte ikke er i stand til selv å bedømme om

Det kan også by på utfordringer å finansiere driften av en nemnd hvor innklagede ikke er næringsdrivende og medlem av en organisasjon eller et forbund. Nettopp finansieringen kan være et argument for at tvister mellom to forbrukere bør legges inn under Forbrukertvistnemnda.

En nemnd som skal løse tvister i saker hvor betydelige verdier står på spill og hvor begge partene er forbrukere, bør bestå av personer med solid kompetanse innenfor fast eiendoms rettsforhold, herunder i avhendingsloven. Nemnda bør også ha tilgang til høy byggteknisk kompetanse, enten ved at et nemndsmedlem innehar slik kompetanse eller ved at byggteknisk kompetanse kan innhentes ved behov.

Fordi tvister etter avhendingsloven – i motsetning til tvister i saker som reguleres av bustadoppføringsloven - ofte er tvister mellom to forbrukere, ser NEF at det kan være hensiktsmessig å legge denne tvisteløsningen til en annen nemnd enn den som skal behandle tvister som reguleres av bustadoppføringsloven.

Tvisteløsning i saker som reguleres av eiendomsmeglingsloven

NEF forutsetter at forbrukernes klager på eiendomsmeglingstjenester fortsatt skal håndteres av Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester, og at nemndas sammensetning og saksbehandling fortsetter som nå. NEF er kjent med at Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester legger vekt på at vedtak skal fattes på bakgrunn av gjeldende rett, og vi antar at det er bakgrunnen for at eiendomsmeglingsforetakene sjelden velger ikke å etterkomme nemndas vedtak.

Med vennlig hilsen
Norges Eiendomsmeglerforbund

Finn Tveten
Direktør

Bodil Næssvik
Fagsjef