

fortrinn og insitament i forhold til gjeldende situasjon. Vi kan ikke se at det lenger er grunnlag for at vi kan bidra hverken med kompetanse, ressurser eller økonomi slik vi så langt har gjort i Boligtvistnemnda.

Boligtvistnemndas virksomhet finansieres i dag i hovedsak av de 3 overnevnte bransjeorganisasjonene, men Forbrukerrådet dekker halve utgiften til formannen. Bransjeorganisasjonene ser nemnda som et konkurransefortrinn i forhold til uorganiserte foretak. En tvistenemnd som skal behandle saker knyttet til kjøp av ny bolig eller fritidshus, samt forhold knyttet til kjøp av tjenester ved totalrenovering, må bemannes med personer høy spesialisert kompetanse innen byggeteknikk, byggeprosess, bygningsfysikk og bygningskjemi, samt byggejuss. Fagkompetansen på bygningsområdet finnes først og fremst innen byggebransjen. Det er etter vår erfaring helt avgjørende at bransjefolk inngår i nemnda, både for å forstå hva "problemene" egentlig dreier seg om, og for å bidra til å finne en akseptabel løsning for begge parter. Det er også viktig at vedkommende personer holder seg løpende orientert om stadige endringer i lover, forskrifter og standarder, samt diverse anbefalinger gjengitt i veiledningsstoff som f.eks Byggforskserien.

2.2 Tvisteorganet skal kunne motta og behandle tvister fremsatt av begge parter

Boligtvistnemnda har praktisert dette siden opprettelsen i år 2000. Erfaringene er gode. År for år har prosentandelen av saker fremmet av entreprenørene variert fra ca 30 % til 10 %. Det dreier seg ofte om relativt kompliserte saker, der det juridiske grunnlaget ikke alltid er like klart. Forbrukerne holder gjerne tilbake deler av avtalt vederlag, som oftest på grunn av reklamasjoner eller krav om dagmulkt for forsinket ferdigstillelse. Begge parter har behov for å få avklart sine rettigheter. Det er ingen vesentlig forskjeller i innholdet i klager som fremmes av forbrukerne eller av entreprenørene.

Vi støtter således forslaget om videreføring av ordningen.

2.3 Opprettelse av nettsted for utveksling av informasjon

Forslaget opplyses å skulle føre til enklere og mer smidig utveksling av informasjon.

Vi støtter forslaget, men vi vil påpeke at dette ikke må bli den eneste muligheten. I saker fremmet for Boligtvistnemnda erfarer vi relativt ofte at partene fremlegger omfattende fotodokumentasjon, og oversender særdeles "tunge" datafiler som stoppes av enkelte servere. Vi viser også til at mengden dokumenter som partene fremlegger kan være på opp mot 500 sider. Dessuten vil mange, spesielt eldre forbrukere, ikke alltid være operative på nett og data.

2.4 Gratistjeneste for forbrukere

Det foreslås at tjenesten skal være gratis eller at kostnaden for forbrukere uansett skal være lav.

Boligtvistnemnda praktiserer at forbrukere skal betale gebyr lik rettsgebyret pluss mva, dvs totalt kr 1 075,-. Entreprenørene betaler et vesentlig høyere gebyr. Beløpene betales uansett sakens utfall. Sekretariatet foretar alltid en vurdering av saken når den mottas. I den grad fremsatt krav fra forbruker er lavere enn ca kr 20 000, eller antas å medføre en kostnad for entreprenøren mindre enn dette, tas det alltid muntlig kontakt med entreprenøren for å høre om det er mulighet for at tvisten løses utenfor nemnda. Det blir normalt utfallet.

Vi er uenig i at tjenesten skal være gratis for forbrukere, da en gratistjeneste åpenbart vil føre til vesentlig flere tvistesaker. En ytterligere begrunnelse for dette er at klagesaker i boliger til tider er meget komplekse og det å gi forbrukersiden en tilnærmet uinnskrenket gratis klagebehandling, vil bidra til betydelig ressursbruk og kostnader. I den grad en slik praksis allikevel innføres, foreslår vi at det settes en nedre grense for tvisteforholdenes størrelse, for eksempel stor kr 50 000. Vi foreslår imidlertid at dagens praksis, med et lite gebyr for forbrukere videreføres.

2.5 Frist om løsning innen 90 dager

Dersom det settes en slik frist, må den gjelde fra det tidspunktet partene er ferdige med å sende svar og tilsvare. Erfaringsmessig tar dette 3 – 5 måneder. Fristen bør også begrenses til å gjelde saker av "normalt" omfang. Boligtvistnemnda har saker som tidvis omfatter mer enn 30 forskjellige tvisteforhold. Da vil overnevnte frist være vanskelig å overholde, uten eventuell tilgang på ekstraressurser.

Vi støtter dermed fristen, men da på overnevnte betingelser.

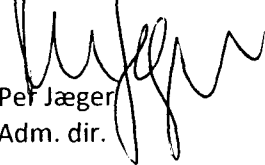
2.6 Eventuell mekling før realitetsbehandling

Vi er i mot at nemndas sekretariat eventuelt 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.

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 hvis meklingsinstituttets skal ha den ønskede funksjon.

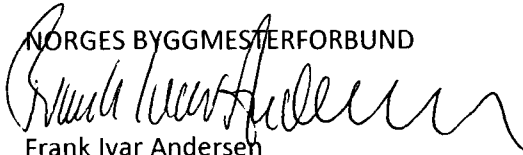
Med vennlig hilsen

BOLIGPRODUSENTENES FORENING



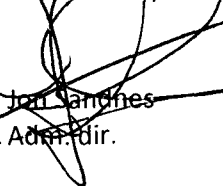
Per Jæger
Adm. dir.

NORGES BYGGMESTERFORBUND



Frank Ivar Andersen
Daglig leder

ENTREPRENØRFORENINGEN-BYGG OG ANLEGG



Jan Sandnes
Adm. dir.