

Fremsat den [Fremsat] af økonomi- og erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)

## Forslag

til

# Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v.<sup>1)</sup>

### Kapitel 1

#### *Erhvervet som beskikket bygningsagkyndig m.v.*

§ 1. Økonomi- og erhvervsministeren beskikker bygningsagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om beskikkelsen som bygningsagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelsen, om gebyr for beskikkelsen m.v., om bortfald af beskikkelsen samt om administration af beskikkelsesordningen.

Stk. 3. Straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsvarende anvendelse på beskikkede bygningsagkyndige.

### Kapitel 2

#### *Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige*

§ 2. Økonomi- og erhvervsministeren opretter et disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige.

Stk. 2. Erhvervs- og Byggestyrelsen er sekretariat for disciplinær- og klagenævnet.

§ 3. Nævnet behandler sager om, hvorvidt en beskikket bygningsagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af denne lov.

Stk. 2. En beskikket bygningsagkyndig, der tilsidesætter de i stk. 1 nævnte pligter, kan af disciplinærnævnet tildeles en påtale, en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr. Bøden tilfalder statskassen.

Stk. 3. Hvis den bygningsagkyndige har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen overtrædelse af sine pligter som bygningsagkyndig, jf. stk. 1, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed som bygningsagkyndig på forsvarlig måde, kan nævnet frakende den bygningsagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig. Frakendelsen kan ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre.

Stk. 4. Nævnets afgørelser efter stk. 2 og 3 skal indeholde oplysning om adgangen til domstolsprøvelse og fristen herfor, jf. §§ 11 og 12.

Stk. 5. Nævnet sender meddelelse om en afgørelse til klageren og den bygningsagkyndige.

---

<sup>1)</sup> Loven gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. december 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer, (EU-Tidende 2005 nr. L 255, side 22) og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (EU-Tidende 2006 nr. L 376, s. 36).

**§ 4.** Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag efter § 3. Endvidere kan fysiske og juridiske personer med retlig interesse i, at en disciplinærsag efter § 3 indledes, indgive anmodning herom.

**§ 5.** Nævnet kan til enhver tid ophæve en frakendelse efter § 3, stk. 3. Er frakendelsen sket indtil videre, og afslår nævnet en ansøgning om ophævelse af frakendelsen, kan den pågældende forlange spørgsmålet indbragt for retten, såfremt der er forløbet 3 år efter frakendelsen. Sagen anlægges af økonomi- og erhvervsministeren i den borgerlige retsplejes former. Godkender retten nævnets afgørelse, kan spørgsmålet først på ny indbringes for retten efter 2 års forløb.

**§ 6.** Nævnet behandler endvidere klager over tilstandsrapporter udfærdiget af bygningsagkyndige beskikket efter denne lov. Klage over en tilstandsrapport kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører. Klage kan dog ikke indbringes af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.

*Stk. 2.* Nævnet kan ved klage over en tilstandsrapport tilkende klager en erstatning.

*Stk. 3.* Nævnet kan opkræve et gebyr for at få behandlet en klage.

**§ 7.** §§ 4-4h i lov om forbrugerklager finder anvendelse på nævnets afgørelser efter § 6.

**§ 8.** Nævnet kan offentliggøre sine afgørelser og navne på og firmatilknytningsforhold for bygningsagkyndige, der er tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller er frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig.

**§ 9.** Nævnet består af en formand, som skal være landsdommer, og 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være repræsentanter for de bygningsagkyndige, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne, og 2 skal være personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen.

*Stk. 2.* Nævnets formand og medlemmer udpeges af økonomi- og erhvervsministeren, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på indtil 4 år.

**§ 10.** Nævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

**§ 11.** Nævnets afgørelse efter § 3, stk. 2, kan indbringes for retten af den bygningsagkyndige.

*Stk. 2.* Indbringelse skal ske inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende.

*Stk. 3.* Afgørelsen indbringes ved, at den bygningsagkyndige anlægger sag mod nævnet i den borgerlige retsplejes former. Sagen anlægges ved den ret, i hvis kreds den bygningsagkyndige har sit forretningssted.

**§ 12.** Den bygningsagkyndige kan forlange en afgørelse efter § 3, stk. 3, indbragt for retten.

*Stk. 2.* Anmodning om sagsanlæg skal fremsættes over for Erhvervs- og Byggestyrelsen inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Erhvervs- og Byggestyrelsen anlægger herefter sag i den borgerlige retsplejes former mod den bygningsagkyndige.

*Stk. 3.* Anmodning om sagsanlæg har opsættende virkning, men retten kan ved kendelse udelukke den pågældende fra at udøve virksomhed som bygningsagkyndig, indtil sagen er endeligt afgjort. Det kan ved dommen bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

**§ 13.** Forældelsesfristen for indbringelse af en sag for nævnet følger forældelsesfristen i § 3, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

**§ 14.** Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om nævnets virksomhed og sagsbehandling, klageadgang, opkrævning af gebyr, syn og skøn, afhøring af vidner, fordeling af sagsomkost-

ninger, offentliggørelse af nævnets afgørelser og om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningsagkyndige, der er tildelt en advarsel, en bøde eller er blevet frataget beskikkelsen som bygningsagkyndig.

### Kapitel 3

#### *Administrative bestemmelser*

**§ 15.** Økonomi- og erhvervsministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det kan endvidere i forskrifter, der fastsættes i medfør af denne lov, bestemmes, at opgaver i forbindelse med administrationen af beskikkelsesordningen overlades til private.

*Stk. 2.* Henlægger økonomi- og erhvervsministeren sine beføjelser efter denne lov til Erhvervs- og Byggestyrelsen, kan ministeren fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

**§ 16.** Økonomi- og erhvervsministeren kan for bygningsagkyndige beskikket efter denne lov fastsætte nærmere regler, som er nødvendige for at opfylde Danmarks forpligtelser til opfyldelse af EU-retsakter vedrørende lovregulerede erhverv.

### Kapitel 4

#### *Ikrafttræden m.v.*

**§ 17.** Loven træder i kraft den 1. januar 2011.

**§ 18.** Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland.

*Stk. 2.* Loven kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvist i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

# Bemærkninger til lovforslaget

## Almindelige bemærkninger

### Indholdsfortegnelse

#### 1. Indledning

- 1.1. Lovforslagets hovedindhold
- 1.2. Den overordnede baggrund for lovforslaget
- 1.3. Hovedlinjer i lovforberedelsen

#### 2. Hovedpunkterne i lovforslaget

- 2.1. Samlet disciplinær- og klagenævn
  - 2.1.1. Gældende ret
  - 2.1.2. Overvejelser i udvalg mv.
  - 2.1.3. Økonomi- og Erhvervsministeriets overvejelser
  - 2.1.4. Nævnsmodel
- 2.2. Mulighed for tildeling af sanktion i form af bøde i disciplinærsager

#### 3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige

#### 4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet

#### 5. De administrative konsekvenser for borgerne

#### 6. De miljømæssige konsekvenser

#### 7. Forhold til EU-retten

#### 8. Hørte myndigheder og organisationer

#### 9. Sammenfattende skema

##### 1. Indledning

Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Efter denne lov kan sælgeren som udgangspunkt undgå at hæfte for fysiske mangler ved ejendommens bygninger, hvis sælgeren sørger for, at køberen inden købsaftalens indgåelse modtager en tilstandsrapport udarbejdet af en beskikket bygningssagkyndig, et tilbud på en ejerskifteforsikring mod skjulte fejl og et løfte fra sælgeren om i givet fald at ville betale halvdelen af præmien for den tilbudte forsikring.

Hovedformålet med huseftersynsordningen er at begrænse problemerne med mangler ved fast ejendom på en måde, der er til fordel for både køber og sælger. Det er således et grundlæggende element i lovens ordning, at sælgeren til gengæld for den beskyttelse, der ligger i at blive fritages for sit almindelige mangelsansvar, må sørge for, at køberens beslutningsgrundlag med hensyn til ejendommens eventuelle fysiske mangler bliver så fyldestgørende som muligt. Gennem tilstandsrapporten skal køberen have en detaljeret viden om ejendommens fysiske fejl og mangler. Gennem forsikringstilbuddet skal køberen gøres bekendt med, i hvilket omfang og til hvilken pris det er muligt at forsikre sig mod risikoen for, at der er skjulte fejl, som den bygningssagkyndige ikke har kunnet opdage, og som derfor ikke er nævnt i tilstandsrapporten.

Ordningen er i dag reguleret i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som hører under Justitsministeriet. I denne lov er økonomi- og erhvervsministeren bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om blandt andet beskikkelsen og virksomheden som bygningssagkyndig.

Kontrollen med de bygningssagkyndiges arbejde hører under Økonomi- og Erhvervsministeriet og varetages af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Forbrugerklager over tilstandsrapporter med krav om erstatning behandles derimod af Ankenævnet for Huseftersyn. Dette indebærer, at brugerne af ordningen, dvs. forbrugerne og de ca. 600 bygningssagkyndige, møder to separate bedømmelses- og sanktionssystemer.

### *1.1 Lovforslagets hovedindhold*

Formålet med lovforslaget er at oprette et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige for at styrke kvaliteten i tilstandsrapporterne gennem en ensartet behandling og vurdering af de sagkyndiges arbejde samt sikre ensartet vurdering af de byggetekniske forhold. Samtidig udskilles reguleringen af erhvervet som bygningsagkyndig fra lov om forbrugerbeskyttelse af erhvervelse af fast ejendom m.v. i en selvstændig lov.

Af lovforslaget fremgår de overordnede rammer for et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige, herunder regler om sammensætning og kompetence, mens de nærmere regler om nævnets organisation og sagsbehandling m.v. fastsættes i bekendtgørelsesform.

Nævnet skal have de samme sanktionsmuligheder over for de beskikkede bygningsagkyndige, som Erhvervs- og Byggestyrelsen har i dag, dvs. påtale, advarsel eller frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig. Nævnet skal endvidere som Ankenævnet for Huseftersyn have mulighed for at tilkende klager en erstatning i forbrugerklagesager. Som en del af nævnets reaktionsmuligheder foreslås det herudover som et nyt element, at nævnet i disciplinærsager skal kunne pålægge bygningsagkyndige en bøde.

Lovforslaget indeholder desuden regler om offentliggørelse af navnene på bygningsagkyndige, der har fået tildelt advarsler, pålagt bøder eller fået frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig, ligesom der i overensstemmelse med lov om forbrugerklager er indsat bestemmelser om, at nævnets afgørelser i forbrugerklagesager kan fuldbyrdes efter de almindelige regler herom.

Lovforslaget indeholder endvidere hjemmel til at fastsætte regler om beskikkelse som bygningsagkyndig. Økonomi- og erhvervsministeren skal således med hjemmel i lovforslaget beskikke bygningsagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter og fastsætte nærmere regler om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelsen, om gebyr for beskikkelse m.v., om bortfald af beskikkelse samt om administrationen af beskikkelsesordningen.

De nærmere krav til indholdet af tilstandsrapporten, og dermed hvad den bygningsagkyndige skal foretage sig, vil fortsat være reguleret i lov om forbrugerbeskyttelse ved fast ejendom m.v., som hører under Justitsministeriet.

### *1.2 Den overordnede baggrund for lovforslaget*

I dag behandler og afgør Erhvervs- og Byggestyrelsen disciplinærsager i forhold til de beskikkede bygningsagkyndige, mens Ankenævnet for Huseftersyn behandler og afgør forbrugerklager over tilstandsrapporter. De bygningsagkyndige og forbrugerne oplever derfor 2 af hinanden uafhængige systemer til bedømmelse af henholdsvis de bygningsagkyndiges faglige niveau og forbrugerklager over tilstandsrapporter. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan anlægge én praksis i forbindelse med behandlingen af disciplinærsager, mens Ankenævnet for Huseftersyn kan anlægge en anden praksis i behandlingen af forbrugerklager. En bygningsagkyndig kan dermed tildeles en advarsel for fejl i en tilstandsrapport, mens forbrugeren ikke tilkendes erstatning for samme fejl og omvendt.

Samtidig er hele huseftersynsordningen reguleret i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som hører under Justitsministeriet. Økonomi- og erhvervsministeren er i loven bemyndiget til at fastsætte nærmere regler om bl.a. erhvervet som beskikket bygningsagkyndig. Det er fundet hensigtsmæssigt at udskille reguleringen af erhvervet som beskikket bygningsagkyndig i en særskilt lov for bygningsagkyndige, således at hver ressortminister har sin egen lovgivning for de dele af ordningen, som de er ansvarlige for.

### *1.3 Hovedlinjer i lovforberedelsen*

Justitsministeriet nedsatte i 2006 et udvalg, hvis opgave var at foretage en vurdering af den samlede huseftersynsordning, og komme med forslag til forbedringer af ordningen. Som led i sit arbejde har udvalget behandlet et forslag om et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige, hvor rammerne for en samlet behandling af disciplinær- og forbrugersager blev forelagt for udvalget. Et bredt flertal af udvalgets medlemmer har tilsluttet sig, at Økonomi- og Erhvervsministeriet arbejder videre med forslaget.

Udvalget bestod af et bredt udsnit af interessenter i ordningen og afgav betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen den 25. juni 2010.

## *2. Hovedpunkterne i lovforslaget*

Lovforslaget består af to hovedelementer: oprettelsen af et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige og mulighed for at pålægge de bygningsagkyndige sanktion i form af bøde.

### *2.1. Samlet disciplinær- og klagenævn*

#### *2.1.1. Gældende ret*

I dag behandler og afgør Erhvervs- og Byggestyrelsen disciplinærsager i forhold til de beskikkede bygningsagkyndige, mens Ankenævnet for Huseftersyn behandler og afgør forbrugerklager over tilstandsrapporter. Disciplinærsagerne vedrører tildeling af sanktioner på grund af konstaterede fejl i en tilstandsrapport, mens forbrugerklagerne vedrører spørgsmålet om tilkendelse af erstatning på grund af konstaterede fejl i en tilstandsrapport.

Erhvervs- og Byggestyrelsen behandler disciplinærsager på baggrund af teknisk revision af et antal tilstandsrapporter pr. år. Revisionen foregår i praksis ved, at en teknisk revisor foretager en fysisk gennemgang af den konkrete ejendom, som den relevante tilstandsrapport vedrører. Erhvervs- og Byggestyrelsen kan ved alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporter tildele den bygningsagkyndige en påtale, en advarsel eller inddrage beskikkelsen.

Afgørelse om fratagelse af beskikkelse kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Erhvervs- og Byggestyrelsen anlægger, på anmodning fra den pågældende, sag mod denne i den borgerlige retsplejes former.

Erhvervs- og Byggestyrelsen offentliggør navne på og firmatilknytningsforhold for bygningsagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller har fået inddraget beskikkelsen. Offentliggørelsen sker på en liste på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, kan offentliggørelsen ikke ske, førend der foreligger endelig dom i sagen. Navne på bygningsagkyndige og firmaer slettes 3 år efter optagelsen på listen.

Ifølge lov om forbrugerklager, § 5, kan økonomi- og erhvervsministeren godkende oprettelsen af og vedtægterne for private klage- eller ankenævn, som omfatter bestemte brancher eller andre afgrænsede områder.

Ankenævnet for Huseftersyn blev oprettet i 2000 i medfør af den tidligere § 12 i lov om forbrugerklagenævnet. Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet i samarbejde mellem By- og Boligministeriet (nu Erhvervs- og Byggestyrelsen), Forbrugerrådet, de bygningsagkyndiges organisationer samt Forsikring og Pension, og finansieres primært gennem en årlig resultatkontrakt indgået mellem Erhvervs- og Byggestyrelsen og ankenævnet.

Ankenævnet for Huseftersyn kan behandle klager fra både køber og sælger af en ejendom. Køber og sælger kan kun klage over tilstandsrapporter, der er udfærdiget under huseftersynsordningen af beskikkede bygningsagkyndige.

For at kunne klage til Ankenævnet for Huseftersyn skal den bygningsagkyndige endvidere have modtaget meddelelse om klagen inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køber og sælger, dog senest 6 år fra rapportens datering. Dette gælder dog ikke, hvis den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Ankenævnet tager stilling til samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne. Ankenævnet kan dog ikke behandle sager, som er afgjort ved endelig dom, gyldig bindende voldgift eller retsforlig eller sager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

Ankenævnet kan afvise at behandle en klage, hvis det må anses som åbenbart, at der ikke kan gives klagen medhold i klagen. Endvidere kan Ankenævnet afvise at behandle en klage, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter, eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller af andre særlige grunde, skønnes uegnet til ankenævnsbehandling.

Ankenævnet offentliggør sine afgørelser i anonymiseret form for så vidt angår klagers navn, ligesom den bygningsagkyndiges navn ikke bliver offentliggjort i de tilfælde, hvor denne får medhold i nævnet. Herudover offentliggør nævnet navnene på de bygningsagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser.

Klageren kan indbringe sagen for domstolene, når der er truffet afgørelse endelig afgørelse i klagen. Herudover offentliggør nævnet navnene på de bygningsagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser.

### 2.1.2. Overvejelser i udvalg mv.

Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen har konkluderet følgende i forbindelse med behandlingen af Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om en samlet nævnsbehandling af disciplinærsager og forbrugerklager over tilstandsrapporter:

”Det er udvalgets flertals opfattelse, at en gennemførelse af Økonomi- og Erhvervsministeriets forslag om etablering af ét samlet klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod de beskikkede bygningsagkyndige, vil have en række fordele.

Flertallet kan således tilslutte sig vurderingen af, at etableringen af ét klagenævn, som skal behandle både forbrugerklager og disciplinærsager, vil kunne skabe en større ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, herunder navnlig en større ensartethed i de faglige vurderinger af de byggetekniske forhold, som i begge sagstyper spiller en meget vigtig rolle.

Med forslaget vil klagesystemet efter flertallets opfattelse endvidere blive mere logisk og gennemsækeligt for forbrugerne, ligesom det sikres, at de bygningsagkyndige – fordi det i modsætning til i dag vil være én og samme særlige sagkyndige, der gennemgår de konkrete ejendomme – vil få klarere retningslinjer for, hvordan de skal agere i ordningen.

Det vil desuden i tilfælde, hvor der er rejst en disciplinærsag mod en beskikket bygningsagkyndig på grundlag af en forbrugerklage, være en fordel for forbrugeren, at denne vil kunne få en fuldstændig gennemgang af sin ejendom, idet forbrugeren herigennem vil få mulighed for at rejse krav mod den bygningsagkyndige for eventuelle skader, som forbrugeren ikke i øvrigt var bekendt med.

Flertallet har overvejet, hvorvidt det forhold, at der i en sag kan være grundlag for at tildele en beskikket bygningsagkyndig en disciplinær sanktion, uden at der samtidig er grundlag for at tilkende forbrugeren en erstatning (f.eks. på grund af passivitet fra forbrugers side), vil kunne give anledning til forvirring hos forbrugerne. Efter flertallets opfattelse adskiller en sådan situation sig imidlertid ikke fra, hvad der ville kunne ske i dag, ligesom der på en klar og tydelig måde kan informeres herom, f.eks. på klagenævnets hjemmeside mv.”

Udvalgets flertal har i øvrigt forudsat, at etableringen af et nyt klagenævn ikke vil medføre, at forbrugernes mulighed for at få behandlet en forbrugerklage fordyres, og at den fremtidige sagsbehandlingstid i forbrugerklagesager ikke forlænges i forhold til den nuværende sagsbehandlingstid i Ankenævnet for Huseftersyn.

### 2.1.3. Økonomi- og Erhvervsministeriets overvejelser

Økonomi- og Erhvervsministeriet vurderer, at et samlet nævn for forbruger- og disciplinærsager vil sikre større ensartethed og sammenhæng mellem de to sagstyper, og herunder sikre en ensartet faglig vurdering af tekniske forhold, samt bidrage til en mere effektiv kontrol af tilstandsrapporterne. En ensartet behandling af sagerne vil gøre systemet mere logisk og gennemsækeligt for forbrugerne og samtidig give de bygningsagkyndige klare retningslinjer for, hvordan de skal agere i ordningen. Dette vil sikre gode og retvisende tilstandsrapporter til gavn for forbrugerne og højne retssikkerheden for de bygningsagkyndige.

### 2.1.4. Nævnsmodel

Det nye nævn skal ifølge forslaget behandle både de klagesager, som Ankenævnet for Huseftersyn i dag behandler, og de disciplinærsager, hvor Erhvervs- og Byggestyrelsen træffer afgørelse over for beskikkede bygningsagkyndige om alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporter og om tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af denne lov. Nævnet skal derfor fuldt ud varetage de funktioner, som det eksisterende ankenævn varetager i dag. Herudover skal nævnet og dets sekretariat også varetage visse af de

opgaver Erhvervs- og Byggestyrelsen varetager i dag. Dvs. udførelse af teknisk revision af tilstandsrapporter og på baggrund heraf behandling af disciplinærsager mod bygningsagkyndige.

Det er fortsat Erhvervs- og Byggestyrelsen, der beskikker de bygningsagkyndige, og det vil derfor også fortsat være Erhvervs- og Byggestyrelsen, der behandler sager om bortfald af beskikkelsen i tilfælde, hvor vilkårene for beskikkelsen ophører i beskikkelsesperioden, f.eks. fordi den beskikkede bygningsagkyndige ikke længere er dækket af en ansvarsforsikring. Erhvervs- og Byggestyrelsen vil også fortsat varetage funktioner i forbindelse med opkrævning af gebyrer inden for huseftersynsordningen og lignende administrative opgaver.

Nævnet vil bestå af en formand, der skal være landsdommer. Nævnet vil derudover bestå af ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter, samt uafhængige eksperter, som for eksempel underviser ved de højere læreanstalter. Der vil blive fastsat nærmere administrative regler om, at de uafhængige eksperter altid deltager ved behandlingen af de disciplinære sager, som behandles og afsluttes af selve nævnet, men kun deltager i behandlingen af forbrugerklagesager, hvis disse er særligt komplicerede.

En konkret klagesag over en tilstandsrapport kan indbringes af køber eller sælger af den omhandlede ejendom. Der vil blive fastsat administrative regler om, at nævnet kan afvise at behandle en klage, f.eks. hvis det må anses for åbenbart, at der ikke kan gives klageren medhold.

Disciplinærsager kan indbringes af fysiske og juridiske personer med en retlig interesse i sagen. Dette kan f.eks. være køber eller sælger af den omhandlede ejendom, den bygningsagkyndiges ansvarsforsikringselskab eller Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det er nævnet, der vurderer, om en klager har en retlig interesse i at indbringe sagen for nævnet. Herudover kan nævnet på baggrund af en teknisk revision af egen drift rejse en sag mod en bygningsagkyndig, som formodes at have begået alvorlige eller gentagne fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Nævnet skal i disciplinærsager kunne tildele sanktioner i form af påtale, advarsel eller bøde. Nævnet vil endvidere kunne frakende den bygningsagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig. I klagesager skal nævnet kunne tilkende erstatning, såfremt de almindelige erstatningsretlige betingelser herfor er opfyldt.

Selvom der fremover bliver en fuldstændig ensartet byggefaglig vurdering af de enkelte sager, vil en disciplinærsanktion ikke automatisk medføre en erstatning eller omvendt. Selvom vurderingen af det byggetekniske forhold vil være den samme, altså om der er begået en faglig fejl eller ej, kan den efterfølgende juridiske behandling, og dermed den endelig konsekvens, være forskellig for de 2 typer af sager. Dette skyldes, at der ved den tekniske revision foretages en vurdering af, i hvilket omfang fejlene i tilstandsrapporten generelt udgør en risiko for brugerne af rapporten, mens der ved behandlingen af en forbrugerklage over en tilstandsrapport foretages en vurdering af, om betingelserne for at pålægge den bygningsagkyndige et erstatningsansvar i forhold til den konkrete forbruger er opfyldt. En tilstandsrapport kan byggefagligt set være fejlbehæftet i en sådan grad, at den sagkyndige får en disciplinær sanktion. De berørte forbrugere er dog ikke automatisk berettiget til erstatning, da de øvrige almindelige betingelser for at tilkende erstatning også skal være opfyldt. Der kan f.eks. være tale om, at forbrugeren ikke har lidt et økonomisk tab eller har udvist passivitet.

Nævnets afgørelser skal, for så vidt angår forbrugerklagesager, kunne fuldbyrdes på samme måde som afgørelser fra Forbrugerklagenævnet og godkendte private klagenevne. Hvad angår bøder, vil disse kunne indrives efter de almindelige regler i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige.

Ligesom i dag vil navnene på de bygningsagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser ved forbrugerklager, blive offentliggjort. Der vil ligeledes kunne ske offentliggørelse af navnene på de bygningsagkyndige, der får tildelt advarsler, bliver pålagt bøder eller får frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig. Nærmere regler herom vil blive fastsat administrativt i medfør af den foreslåede § 14.

Da der er tale om et uafhængigt nævn med særlig procesmåde, sammensætning og faglig kompetence, vil der ikke være adgang til administrativ rekurs i disciplinærsagerne. Det samme gælder forbrugerklagesager.

Der vil være mulighed for at få prøvet nævnets afgørelser ved de almindelige domstole. Særligt for frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig gælder, at vedkommende kan kræve, at nævnet indbringer sagen for domstolene. Denne praksis er en videreførelse af den eksisterende praksis.



## *2.2. Mulighed for tildeling af sanktion i form af bøde i disciplinærsager*

Det er i dag muligt at tildele bygningsagkyndige sanktioner i form af påtale, advarsel eller inddragelse af beskikkelsen. I praksis har der i en række tilfælde, hvor der er konstateret nye alvorlige fejl i en tilstandsrapport efter en allerede tildelt advarsel, ud fra en samlet bedømmelse af sagen vist sig ikke at være grundlag for at inddrage beskikkelsen. I stedet er der meddelt en fornyet advarsel. For at sikre den forudsatte præventive effekt af sanktionerne over for de sagkyndige indebærer forslaget som noget nyt, at nævnet skal kunne pålægge de sagkyndige bøder.

Anvendelsen af bøde som sanktion vil f.eks. kunne ske i tilfælde, hvor en sanktion for alvorlige fejl i en opfølgende sanktionssag skal kumuleres med en allerede tildelt sanktion, f.eks. en advarsel, og hvor en proportionalitetsafvejning fører til, at der ikke er grundlag for at frakende retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig.

Det vil være op til nævnet at fastlægge praksis for at pålægge bøder og fastsætte bødeniveauet. Nævnet, som er sammensat af erhvervs- og forbrugerrepræsentanter, uafhængige eksperter og en formand, der skal være landsdommer, skal foretage en samlet afvejning af den konkrete situation, og på baggrund heraf, fastlægge bødeniveauet i den aktuelle sag.

Forslaget om at tildele bøder til de bygningsagkyndige indgår som en del af det forslag om et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige, som et bredt flertal af medlemmerne i Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen har tilsluttet sig.

## *3. De økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige*

Udgifterne til administration af huseftersynsordningen finansieres af gebyrer, som opkræves per udarbejdet tilstandsrapport. Erhvervs- og Byggestyrelsen har i dag hjemmel i finansloven til at anvende en andel af gebyrmidlerne som driftstilskud til Ankenævnet for Huseftersyn. Ordningen vil fortsat være fuldt ud gebyrfinansieret og vil derfor ikke medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Forslaget vurderes at medføre begrænsede administrative konsekvenser for det offentlige.

## *4. De økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet*

Det vurderes, at etableringen af et entydigt retsgrundlag for de bygningsagkyndiges virke vil indebære en mindre økonomisk og administrativ lettelse for de bygningsagkyndige.

Forslaget har været sendt til Erhvervs- og Selskabsstyrelsens Center for Kvalitet i ErhvervsRegulering (CKR) med henblik på en vurdering af, om forslaget skal forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel. CKR vurderer ikke, at forslaget indeholder administrative konsekvenser i et omfang, der berettiger, at lovforslaget bliver forelagt virksomhedspanelet. Forslaget bør derfor ikke forelægges Økonomi- og Erhvervsministeriets virksomhedspanel.

## *5. De administrative konsekvenser for borgere*

Det vurderes, at lovforslaget ikke har administrative konsekvenser for borgerne.

## *6. Miljømæssige konsekvenser*

Det vurderes, at lovforslaget ikke har miljømæssige konsekvenser.

## *7. Forhold til EU-retten*

Lovforslaget viderefører eksisterende administrativt fastsatte bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF (EU-Tidende 2006 nr. L 255, s. 22) om anerkendelse af erhvervmæssige kvalifikationer for så vidt angår beskikkede bygningsagkyndige.

Lovforslaget viderefører eksisterende administrativt fastsatte bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (EU-Tidende 2006 nr. L 376, s. 36) for så vidt angår erhvervet som beskikket bygningsagkyndig. Direktivet om tjenesteydelser i det indre marked skal være implementeret senest 28. december 2009.

Med implementeringen af direktiverne stilles ikke strengere krav, end direktiverne foreskriver.

## 8. Hørte myndigheder og organisationer

1.

## 9. Sammenfattende skema

	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske og administrative konsekvenser for det offentlige	Ingen	Begrænsede administrative konsekvenser
Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet	Et entydigt retsgrundlag for de bygningssagkyndiges virke vil indebære en mindre økonomisk og administrativ lettelse for de bygningssagkyndige	Ingen
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forhold til EU-retten	<p>Lovforslaget viderefører eksisterende administrativt fastsatte bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF (EU-Tidende 2006 nr. L 255, s. 22) om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer for så vidt angår beskikkede bygningssagkyndige.</p> <p>Lovforslaget viderefører eksisterende administrativt fastsatte bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (EU-Tidende 2006 nr. L 376, s. 36) for så vidt angår erhvervet som beskikket bygningssagkyndig. Direktivet om tjenesteydelser i det indre marked skal være implementeret senest 28. december 2009.</p> <p>Med implementeringen af direktiverne stilles ikke strengere krav, end direktiverne foreskriver.</p>	

*Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser**Til § 1*

Med stk. 1 foreslås det fastsat, at økonomi- og erhvervsministeren beskikker bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter. Bestemmelsen svarer til reglen i § 4, stk. 1, 1. pkt., i den nugældende bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

Med forslagens stk. 2 gives økonomi- og erhvervsministeren hjemmel til at fastsætte nærmere regler om beskikkelsen som bygningssagkyndig, herunder om ansvarsforsikring og andre betingelser for beskikkelsen, om bortfald af beskikkelsen, om gebyr for beskikkelse samt om administration af beskikkelsesordningen. Bestemmelsen er en videreførelse af den nugældende § 4, stk. 2, 1. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Med forslaget ændres ikke grundlæggende på kravene til at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig. Der vil således, som i dag, blive fastsat regler om, at personer for at blive beskikket som bygningssagkyndige skal have en byggeteknisk grunduddannelse som bygningsingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller lignende, have mindst 5 års dokumenteret erhvervs erfaring inden for de sidste 10 år med bygningsundersøgelse eller tilsyn med byggeri samt leve op til en række formelle krav vedrørende momsregistrering og ansvarsforsikring m.v. De nærmere regler om kravene for beskikkelse vil blive fastsat administrativt i en bekendtgørelse om beskikkede bygningssagkyndige, der vil komme til at indeholde regler svarende til de gældende regler om beskikkelse i bekendtgørelse om huseftersynsordningen.

Der vil endvidere i medfør af bestemmelsen blive fastsat nærmere administrative regler om bortfald af beskikkelsen, hvis vilkårene ophører i beskikkelsesperioden, f.eks. fordi den beskikkede bygningssagkyndige ikke længere er dækket af en ansvarsforsikring. Da Erhvervs- og Byggestyrelsen beskikker de bygningssagkyndige, er det også Erhvervs- og Byggestyrelsen, der som ansvarlig forvaltningsmyndighed, træffer afgørelsen om bortfald. Bortfalder en beskikkelse efter regler fastsat i medfør af stk. 2, vil den bygningssagkyndige skulle søge beskikkelse på ny. Hvis den beskikkede bygningssagkyndige i øvrigt udøver en adfærd, der indebærer en overtrædelse af vilkårene for beskikkelsen, f.eks. udarbejder tilstandsrapporter uden at være dækket af en ansvarsforsikring, vil sagen kunne behandles af disciplinær- og klagenævnet i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 3.

Bestemmelsen i stk. 3 er en videreførelse af den gældende § 4, stk. 5, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og indeholder en henvisning til en række af straffelovens regler om forbrydelser i offentlig tjeneste eller hverv m.v., herunder § 144 om uberettiget modtagelse af gave, § 150 om misbrug af offentlig stilling, § 152 om tavshedspligt, § 155 om krænkelse af andres ret, § 156 om manglende opfyldelse af tjenstlige pligter og § 157 om forsømmelse.

*Til § 2*

Med bestemmelsen foreslås oprettet et disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige. Der er tale om et offentligretligt reguleret disciplinær- og klagenævn. Oprettelsen af nævnet og hovedprincipperne for nævnets organisation og virksomhed reguleres i lov, mens den nærmere regulering vil blive fastsat i administrative forskrifter.

Oprettelsen af nævnet ved lov vil betyde, at nævnet i hele sin virksomhed er omfattet af forvaltningsloven, offentlighedsloven og persondataloven. Nævnet vil endvidere være underlagt de forvaltningsretlige grundprincipper som f.eks. officialmaksimen og princippet om ligebehandling og proportionalitet. Endvidere vil nævnet være omfattet af de statslige regler for bevilling, budget, regnskab og revision.

Da der er tale om et uafhængigt nævn med særlig procesmåde, sammensætning og faglig kompetence, vil det således ikke være underlagt instruktionsbeføjelser fra Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Med bestemmelsen i stk. 2 fastsættes det, at Erhvervs- og Byggestyrelsen er sekretariat for nævnet. Sekretariatet vil blive ledet af en sekretariatschef, der ansættes af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Sekretariatet vil herudover skulle bestå af jurister, bygningssagkyndige teknikere, generalister samt administrativt personale.

*Til § 3*

Med bestemmelsen i stk. 1 foreslås, at det nye disciplinær- og klagenævn får kompetence til at behandle sager om, hvorvidt en beskikket bygningsagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af denne lov.

Nævnet skal således behandle de disciplinærsager mod beskikkede bygningsagkyndige som følge af alvorlige eller gentagne fejl i de af disse udarbejdede tilstandsrapporter, der hidtil er behandlet i den tekniske revision, samt disciplinærsager i øvrigt om de bygningsagkyndiges tilsidesættelse af de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af denne lov.

Der er ikke med formuleringen af stk. 1 tiltænkt nogen ændring i forståelse af begrebet alvorlige eller gentagne fejl i relation til de afvigelser mellem den af den bygningsagkyndige udarbejdede tilstandsrapport og de faktiske forhold på ejendommen, som konstateres ved en teknisk revision. Den tekniske revision foregår i praksis ved, at en teknisk revisor foretager en fysisk gennemgang af den konkrete ejendom, hvor den pågældende bygningsagkyndige har udarbejdet den kontrollerede tilstandsrapport. Hele ejendommen gennemgås og det kontrolleres om tilstandsrapporten, herunder karakterer og noter m.v., er retvisende og forståelig.

De nærmere retningslinjer for, hvilke forhold de bygningsagkyndige skal registrere i en tilstandsrapport, herunder hvilke fysiske forhold der betragtes som skader ved bygningen, er beskrevet i Håndbog for Beskikkede Bygningsagkyndige og i en lang række nyhedsbreve om huseftersynsordningen. Der er siden 2006 i Erhvervs- og Byggestyrelsen udviklet en righoldig praksis om, hvilke konkrete byggetekniske forhold, der vurderet ud fra de gældende retningslinjer og de konkrete registreringer i de kontrollerede tilstandsrapporter betragtes som alvorlige eller gentagne fejl. Denne praksis er offentliggjort på Fællessekretariat for eftersyns- og mærkningsordningernes (FEM sekretariatet) hjemmeside [www.femsek.dk](http://www.femsek.dk).

Med bestemmelsen i stk. 2 foreslås, at nævnet kan tildele påtale og advarsel. Dette svarer til de sanktioner, som Erhvervs- og Byggestyrelsen i dag kan tildele de bygningsagkyndige i disciplinærsager. Den mildeste sanktion er tildeling af påtale. I gentagelsestilfælde eller ved meget alvorlige fejl i tilstandsrapporterne kan tildeles en strengere sanktion. Herudover foreslås, at nævnet får hjemmel til at pålægge den bygningsagkyndige en bøde på maksimalt 100.000 kr. Der vil f.eks. kunne pålægges en bøde i tilfælde, hvor en sanktion for alvorlige fejl i en opfølgende sanktionssag skal kumuleres med en allerede tildelt sanktion, f.eks. en advarsel, og en proportionalitetsafvejning medfører, at der ikke er grundlag for at frakende retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig.

Ved fastsættelse af loftet for bøder er det på den ene side indgået i vurderingen, at loftet skal sikre mulighed for at pålægge bøder af en sådan størrelse, at disse vil få en reel præventiv effekt for de bygningsagkyndige, og således medvirke at højne kvaliteten af tilstandsrapporterne. På den anden side er det indgået i vurderingen, at loftet bør afspejle, at de bygningsagkyndiges forseelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter ikke har indflydelse på samtlige elementer af en ejendomshandel. Det foreslås derfor, at bøden maksimalt kan udgøre 100.000 kr.

Ved udmåling af de konkrete bøder skal der foretages en proportionalitetsafvejning, hvor der tages hensyn til bl.a. forsømmelsens grovhed og skadevirkning, eventuelle gentagelsestilfælde, den mulige fortjeneste ved manglende overholdelse af reglerne for den sagkyndige, ligesom indklagedes betalingsevne vil have betydning.

Med bestemmelsen i stk. 3 foreslås det, at nævnet ved den bygningsagkyndiges grove og oftere gentagne overtrædelser af sine pligter kan frakende den bygningsagkyndige retten til at udøve sin virksomhed som bygningsagkyndig. Bestemmelsen svarer til den kompetence, disciplinærnævnet for ejendomsmæglere har til at frakende ejendomsmæglere retten til at drive sin virksomhed i medfør af § 29 b, stk. 2, i lov om omsætning af fast ejendom. Der er ikke med formuleringen af bestemmelsen i stk. 3 tilsigtet nogen ændring i forhold til den adgang for inddragelse af beskikkelsen som bygningsagkyndig på grund af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, som findes i den nugældende § 4, stk. 2, 3. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det foreslås, at frakendelsen kan ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre. Efter de gældende regler er der ikke fastsat regler om varigheden af en inddragelse, men det er fast antaget, at der vil kunne ske beskikkelse på ny efter 3 år fra meddelelse af inddragelsen af beskikkelsen.

Bestemmelserne i stk. 4 og 5 svarer til regler for disciplinærnævnet for ejendomsmæglere i lov om omsætning af fast ejendom.

#### *Til § 4*

Den foreslåede bestemmelse indebærer, at disciplinærsagerne vil kunne rejses af egen drift på baggrund af den tekniske revision, der fremover vil ske i regi af disciplinær- og klagenævnet.

Nævnet skal varetage den tekniske revision af beskikkede bygningssagkyndige. Konkret betyder det, at nævnsekretariatet skal behandle de omkring 320 revisionssager, som hvert år behandles i det eksisterende system. Revisionssystemet skal, som i dag, fokusere på risiko og væsentlighed. De konkrete tilstandsrapporter skal dermed udvælges på baggrund af en række risikomomenter såsom tidsforbrug, typen af karakterer etc. Hertil kommer en række rapporter, som udtages på baggrund af, at den sagkyndige tidligere har fået en sanktion, ligesom en mængde rapporter udtrækkes tilfældigt.

Det skal som i dag tilstræbes, at hver bygningssagkyndig skal gennemgå en teknisk revision én gang i løbet af sin 3-årige beskikkelsesperiode.

Det er ikke hensigten, at selve nævnet skal foretage en egentlig vurdering af samtlige revisionssager. Det forudsættes, at nævnets sekretariat selvstændigt kan vurdere og afslutte de ca. 70 % af revisionssagerne, som i dag afsluttes uden videre sagsbehandling i Erhvervs- og Byggestyrelsen. De resterende ca. 30 % af revisionssagerne, som kræver en nærmere sagsbehandling, forudsættes til dels behandlet og afsluttet af selve nævnet og til dels af formanden for nævnet i samarbejde med nævnsekretariatet. De sager, der behandles af formanden for nævnet i samarbejde med nævnsekretariatet, behandles efter bemyndigelse fra nævnet til at træffe afgørelse i ukomplicerede sager, hvor der ikke er tvivl om sagernes udfald. Der fastsættes administrativt nærmere bestemmelser herom.

Herudover vil nævnet i øvrigt af egen drift kunne rejse en disciplinærsag, hvis nævnet under behandlingen af en klagesag konstaterer, at den bygningssagkyndige har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af denne lov.

Disciplinærsager vil endvidere kunne rejses på baggrund af en klage fra enhver fysisk eller juridisk person med retlig interesse i sagen. Hermed tænkes i første omgang på køber og sælger af en fast ejendom, men også andre fysiske og juridiske personer, der kunne tænkes at have en tilstrækkelig grad af retlig interesse i sagens afgørelse, eksempelvis Erhvervs- og Byggestyrelsen, den sagkyndiges ansvarsforsikringsselskab og det forsikringsselskab, som har indgået aftale om ejerskifteforsikringen. Det er nævnet, der vurderer, om en klager har en retlig interesse i at indbringe sagen for nævnet.

Ved at give mulighed for at rejse en disciplinærsag ved klage sikres, at nævnet f.eks. i en forbrugerklagesag udover at behandle spørgsmålet om eventuel erstatning også vil kunne tildele den bygningssagkyndige en sanktion for faglige fejl, der måtte være begået af den pågældende sagkyndige. Tilsvarende vil der i en klagesag kunne tildeles en sanktion for faglige fejl i en tilstandsrapport, selvom de erstatningsretlige betingelser for tildeling af erstatning ikke er opfyldt.

#### *Til § 5*

Bestemmelsen svarer til § 29 e i lov om omsætning af fast ejendom, hvorefter disciplinærnævnet til enhver tid kan ophæve en frakendelse af retten til at udøve virksomhed som ejendomsmægler. Af retssikkerhedsmæssige grunde foreslås en tilsvarende bestemmelse medtaget for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

### *Til § 6*

Med bestemmelsen i stk. 1 foreslås, at det nye disciplinær- og klagenævn endvidere får hjemmel til at behandle forbrugerklager over tilstandsrapporter udfærdiget af bygnings sagkyndige beskikket til at udarbejde tilstandsrapporter efter denne lov.

Dette indebærer, at nævnet skal behandle de klagesager, som i dag behandles i Ankenævnet for Huseftersyn, der blev oprettet i 2000 i medfør af den tidligere § 12 i lov om forbrugerklagenævnet. Ankenævnet for Huseftersyn er oprettet i samarbejde mellem By- og Boligministeriet (nu Erhvervs- og Byggestyrelsen), Forbrugerrådet, de bygnings sagkyndiges organisationer samt Forsikring og Pension.

Klage over tilstandsrapporten kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører.

Der vil blive fastsat administrative regler om at nævnet, ligesom det eksisterende ankenævn, skal benytte sig af en mindsteværdigrænse i forbindelse med behandlingen af forbrugerklager. Dette medfører, at nævnet kan afvise at behandle sager, hvis det skønnes, at udbedringen af de omhandlede forhold vil koste mindre end 5-8.000 kr.

Efter bestemmelsen i stk. 2 skal nævnets kompetence omfatte muligheden for at tilkende en erstatning til en forbruger, hvis de almindelige erstatningsretlige betingelser herfor er opfyldt.

Efter bestemmelsen i stk. 3 skal der ved indgivelse af klagen til nævnet opkræves et mindre gebyr, som det er tilfældet i dag ved indgivelse af klage over en tilstandsrapport til ankenævnet for huseftersyn. Gebyret har alene til hensigt at sikre, at der ikke indgives ubegrundede klager.

### *Til § 7*

Med bestemmelsen foreslås sikret, at reglerne i §§ 4-4h i lov om forbrugerklager finder anvendelse på nævnets afgørelser i forbrugerklagesager. Dette betyder bl.a., at afgørelser kan tvangsfuldbyrdes i forhold til den erhvervsdrivende, medmindre denne indenfor en frist på 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen har meddelt nævnet, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

### *Til § 8*

Med bestemmelsen foreslås, at nævnet kan offentliggøre sine afgørelser og navne på og oplysninger om firmatilknytning for bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller er frakendt retten til at udøve virksomhed som bygnings sagkyndig.

Reglen om offentliggørelse af nævnets afgørelser svarer til de regler, der gælder i dag for offentliggørelse af afgørelser i klagersager fra Ankenævnet for Huseftersyn. Der vil blive tale om en anonymiseret offentliggørelse af nævnets afgørelser. Samtidig vil nævnet i forbrugerklagersager kunne offentliggøre navn og firmatilknytning på de bygnings sagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser og ikke har meddelt dette til nævnet indenfor en nærmere angiven frist.

Reglen om offentliggørelse af navne på og oplysninger om firmatilknytning for bygnings sagkyndige, der i disciplinærsager har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller er frakendt retten til at udøve virksomhed som bygnings sagkyndig, er en videreførelse af § 4, stk. 2, 3. pkt., i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Udover at afgørelsen om advarsel, bøde eller frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygnings sagkyndig fremover vil blive truffet af det nye disciplinær- og klagenævn, vil der ikke ske nogen ændring i forhold til den gældende ordning for offentliggørelse.

Den gældende regel om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget, blev indsat i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom ved lov nr. 453 af 22. maj 2006. Formålet med bestemmelsen var at styrke forbrugeroplysningen, forbedre rapporternes kvalitet og sikre lige konkurrencevilkår blandt de bygnings sagkyndige.

Med lovforslaget sker der alene en overførelse af de gældende regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen ind-

draget fra lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. til den nye lov om beskikkede bygningsagkyndige, som konsekvens af at reguleringen af erhvervet som bygningsagkyndig udskilles til sin egen lov.

#### *Til § 9*

Nævnet vil bestå af en formand, som skal være landsdommer beskikket efter retsplejelovens regler herom. Nævnet vil derudover bestå af ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter samt uafhængige eksperter, som for eksempel undervisere ved de højere læreanstalter.

Det følger af retsplejelovens § 47 a, stk. 2, at hverv som medlem af et offentligt nævn kun må varetages af landsdommere, hvis det er bestemt ved lov eller godkendt af Bibeskæftigelsesnævnet, at hvervet skal varetages af en sådan dommer. Da nævnet kommer til at træffe principielle afgørelser om de bygningsagkyndiges virke, som vil have stor betydning også for sælgere og købere af fast ejendom, og da afgørelserne har væsentlig offentlig interesse, ligesom afgørelserne om frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig vil have meget stor betydning for den enkeltes erhvervsudøvelse, anses det for hensigtsmæssigt at sikre, at hvervet som formand for nævnet fremover kan tildeles en landsdommer fra en overordnet ret.

Nævnets sammensætning og behandling af den konkrete sag vil afhænge af, om nævnet behandler en forbrugerklagesag eller en disciplinærsag. I disciplinærsager træffes en myndighedsafgørelse overfor en borger, hvorimod der ved forbrugerklager er tale om en afgørelse af en tvist mellem to parter. Der vil blive fastsat nærmere administrative regler for behandling af de forskellige sager, herunder om at de uafhængige eksperter altid deltager ved behandlingen af de disciplinære sager, som behandles og afsluttes af selve nævnet, men kun deltager i behandlingen af forbrugerklager, hvis disse er særligt komplicerede.

Medlemmer af nævnet skal leve op til almindelige habilitetskrav.

Nævnet vil blive sekretariatsbetjent af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Sekretariatet skal bestå af jurister, teknikere, generalister samt administrativt personale. Det forudsættes, at den erfaring og sagkundskab, der i dag findes i henholdsvis Ankenævnet for huseftersyn og Erhvervs- og Byggestyrelsen, forankres i det nye sekretariat.

Efter stk. 2 udpeges nævnets formand og medlemmer af økonomi- og erhvervsministeren for en periode på indtil 4 år. Genudpegning ud over de 4 år vil kunne finde sted.

#### *Til § 10*

Da der er tale om et uafhængigt nævn med særlig procesmåde, sammensætning og faglig kompetence, vil nævnet ikke være underlagt instruktionsbeføjelser fra Økonomi- og Erhvervsministeriet. Nævnets afgørelser vil derfor ikke kunne påklages til vedkommende ressortministerium eller i øvrigt til anden administrativ myndighed.

#### *Til § 11*

Med bestemmelsen i stk. 1 foreslås, at afgørelser om påtale, advarsel eller bøde efter den foreslåede § 3, stk. 2, kan indbringes for retten af den bygningsagkyndige ved dennes egen foranstaltning. Der er tale om en videreførelse af den hidtil gældende retstilstand. Forslaget er endvidere i overensstemmelse med den ordning, der gælder for sanktioner i form af påtale, advarsel eller bøde fra disciplinærnævnet for ejendomsmæglere.

Der foreslås ikke fastsat særlige regler om opsættende virkning. Det følger dermed af de generelle regler herom, at indbringelse for retten ikke har opsættende virkning for afgørelsen, medmindre retten bestemmer dette. Dette svarer til de hidtil gældende regler på området.

Med bestemmelsen i stk. 2 foreslås fastsat en frist for indbringelse af sagen på 4 uger fra meddelelse af nævnets afgørelse til den pågældende.

Efter stk. 3 skal sagen anlægges i den borgerlige retsplejes former ved den retskreds, hvor den bygningsagkyndige har sit forretningssted.

*Til § 12*

Med bestemmelsen i stk. 1 foreslås, at afgørelser om frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig af den bygningsagkyndige kan forlanges indbragt for retten. Der er tale om en videreførelse af den hidtil gældende retstilstand for indbringelse af afgørelser om inddragelse af beskikkelsen. Forslaget er endvidere i overensstemmelse med den ordning, der gælder for indbringelse af sanktioner i form af rettighedsfrakendelse fra disciplinærnævnet for ejendomsmæglere for retten.

Bestemmelsen i stk. 2 svarer til den gældende ordning for indbringelse af afgørelser om inddragelse af beskikkelsen og svarer i øvrigt til den ordning, der gælder for indbringelse af sanktioner i form af rettighedsfrakendelse fra disciplinærnævnet for ejendomsmæglere for retten.

Med bestemmelsen i stk. 3 foreslås, at indbringelse af en afgørelse om rettighedsfrakendelse for retten som udgangspunkt har opsættende virkning, men at retten ved kendelse kan udelukke den bygningsagkyndige fra at udøve sin virksomhed, indtil sagen er endeligt afgjort.

*Til § 13*

Efter § 3, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, ikke givet den bygningsagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagedesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Det gælder dog ikke, hvis den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Med den foreslåede bestemmelse sikres parallelitet mellem forældelsesfrist for at påberåbe sig fejl i tilstandsrapporter og adgangen for at indbringe sager for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

*Til § 14*

Det er hensigten, at økonomi- og erhvervsministeren vil udstede en bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, hvor der fastsættes nærmere regler om nævnets virksomhed.

Der vil således blive fastsat nærmere administrative regler om nævnets kompetence og organisation, herunder hvordan nævnet sammensættes ved behandling af forskellige sager og regler om medlemmernes habilitet. Herudover vil der f.eks. blive fastsat nærmere administrative regler om sagernes forberedelse og afgørelse samt om offentliggørelse af nævnets afgørelser.

*Til § 15*

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 1 kan økonomi- og erhvervsministeren henlægge sine beføjelser til Erhvervs- og Byggestyrelsen, ligesom der gives hjemmel til at overlade opgaver i forbindelse med administrationen af godkendelsesordningen til private.

Efter den foreslåede bestemmelse i stk. 2 kan der fastsættes regler om klageadgang, herunder om afskæring af klageadgang. Bestemmelserne er en videreførelse af den gældende § 4, stk. 3 og 4, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det er hensigten ved bekendtgørelse at fastsætte regler om ordningens forvaltning, der svarer til de gældende regler i bekendtgørelsen om huseftersynsordningen. Således forventes den overordnende administration at blive henlagt til Erhvervs- og Byggestyrelsen, mens opgaverne med forberedelse af sager om beskikkelse af bygningsagkyndige, uddannelse af de bygningsagkyndige, information om ordningen og drift af IT-systemer som i dag forventes henlagt til private aktører under fornøden iagttagelse af regler om udbud og konkurrenceudsættelse.

*Til § 16*

Det foreslås, at der indføres en bemyndigelse for økonomi- og erhvervsministeren til brug for fremtidig implementering af EU-direktiver, der medfører krav om ændring i de administrative forskrifter, der er ud-



stedt i medfør af lov om beskikkede bygningsagkyndige. Med bemyndigelsen sikres, at der, for så vidt angår beskikkede bygningsagkyndige, er hjemmel til at implementere de til enhver tid gældende EU-retlige krav vedrørende adgangen til udøvelse af lovregulerede erhverv i medlemsstaterne. Samtidig videreføres eksisterende administrativt fastsatte bestemmelser, der gennemfører dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF (EU-Tidende 2006 nr. L 255, s. 22) om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer og dele af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv nr. 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (EU-Tidende 2006 nr. L 376, s. 36).

#### *Til § 17*

Det foreslås, at loven træder i kraft den 1. januar 2011. Med det valgte ikrafttrædelsestidspunkt sikres det lovgivningsmæssige grundlag for den fremtidige administration af huseftersynsordningen, når den eksisterende administrative ordning ophører med udgangen af 2010.

Den nye lov om beskikkede bygningsagkyndige vil have virkning for klager over tilstandsrapporter indgivet til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige og sager udtaget til teknisk revision fra og med den 1. januar 2011.

Der vil ved aftale blive fastlagt en overgangsordning, hvor klager over tilstandsrapporter, der er indgivet til det eksisterende Ankenævn for Huseftersyn til og med den 31. december 2010, vil blive færdigbehandlet af Ankenævnet for Huseftersyn efter de hidtil gældende regler. Tilsvarende vil sager, der er udtaget til teknisk revision til og med den 31. december 2010, blive behandlet af Erhvervs- og Byggestyrelsen efter de hidtil gældende regler.

#### *Til § 18*

Den foreslåede bestemmelse af lovens territoriale gyldighed angiver, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Loven kan ved kongelig anordning sættes helt eller delvist i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.