



Fremsat den 13. oktober 2010 af økonomi- og erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)

Forslag

til

Lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v.¹⁾

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 tildes 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 udføre sin virksomhed som bygningsagkyndig på forsvarlig

måde, kan nævnet frakende den bygningsagkyndige retten til at udføre 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.

§ 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.

¹⁾ 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).

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

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

Stk. 2. Nævnets medlemmer med undtagelse af formanden udpeges af økonomi- og erhvervsministeren. Formand 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 bygnings-sagkyndige.

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

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

§ 12. Den bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige.

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

§ 13. Forældelsesfristen i § 3, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. finder anvendelse ved indbringelse af sager for nævnet.

§ 14. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om nævnets virksomhed og sagsbehandling, klageadgang, opkrævning af gebyr, syn og skøn, afhøring af vidner, fordeling af sagsomkostninger, offentliggørelse af nævnets afgørelser og om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings-sagkyndige, der er tildelt en advarsel, en bøde eller er blevet frakendt beskikkelsen som bygnings-sagkyndig.

Kapitel 3

Administrative bestemmelser

§ 15. Økonomi- og erhvervsministeren kan henlægge sine beføjelser i medfør af denne lov til Erhvervs- og Byggesty-

relsen. 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 bygnings-sagkyndige beskikke 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.

Stk. 2. De hidtil gældende regler finder anvendelse på sager udtaget til teknisk revision før lovens ikrafttræden. Tilsvarende finder de hidtil gældende regler for Ankenævnet for Huseftersyn anvendelse på klager over tilstandsrapporter indgivet til Ankenævnet for Huseftersyn før lovens ikrafttræden.

§ 18. I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1142 af 28. september 2007, foretages følgende ændringer:

1. I § 4, stk. 1, ændres », der er godkendt ved beskikkelse eller certificering, jf. stk. 2,« til: »beskikket hertil efter lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v.«.

2. § 4, stk. 2, affattes således:

»Stk. 2. Økonomi- og erhvervsministeren fastsætter regler om virksomheden som bygnings-sagkyndig, herunder om den bygnings-sagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport, samt regler om den bygnings-sagkyndiges vederlag.«

3. § 4, stk. 3, 2. pkt., ophæves.

4. § 4, stk. 5, ophæves.

§ 19. 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
 - 2.2.1. Gældende ret
 - 2.2.2. Sanktion i form af bøde
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

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 til-

kende klager en erstatning i forbrugeklagersager. 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 forbrugerbeskyt-

telse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som hører under Justitsministeriet.

1.2 Den overordnede baggrund for lovforslaget

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 fritaget 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.

Ordnningen 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, der behandler og afgør disciplinærsager i forhold til de beskikkede bygningssagkyndige. Forbrugerklager over tilstandsrapporter med krav om erstatning behandles og afgøres derimod af Ankenævnet for Huseftersyn. Dette indebærer, at brugerne af ordningen, dvs. forbrugerne og de ca. 600 bygningssagkyndige, møder to af hinanden uafhængige systemer til bedømmelse af henholdsvis de bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndig 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 bygningssagkyndig. Det er fundet hensigtsmæssigt at udskille reguleringen af erhvervet som beskikket bygningssagkyndig i en særskilt lov for bygningssagkyndige, 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 bygningssagkyndige, 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

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 bygningssagkyndige, 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 bygningssagkyndige en påtale, en advarsel eller inddrage beskikkelsen, jf. § 12, stk. 1 og 2, i bekendtgørelse

nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen.

Afgørelse om fratagelse af beskikkelse kan af den, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene, jf. § 13 i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. 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 bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller har fået inddraget beskikkelsen, jf. § 12, stk. 5, i bekendtgørelse om huseftersynsordningen. Offentliggørelsen sker på en liste på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk. Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, kan offentliggørelsen ikke ske, førend der foreligger endelig dom i sagen. Navne på bygningssagkyndige 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 (der administrerede ordningen før administrationen blev henlagt til Erhvervs- og Byggestyrelsen), Forbrugerrådet, de bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndige, jf. § 1, stk. 1, i reglerne for Ankenævnet for Huseftersyn.

For at kunne klage til Ankenævnet for Huseftersyn skal den bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 klageren 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 bygningssagkyndiges navn ikke bliver offentliggjort i de tilfælde, hvor denne får medhold i nævnet. Herudover offentliggør nævnet navnene på de bygningssagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser.

Klageren kan indbringe sagen for domstolene, når der er truffet endelig afgørelse i klagesagen.

2.1.2. Overvejelser i udvalg

Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen har konkluderet, at 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 bygningssagkyndige, 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 sags typer, 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 gennemskueligt for forbrugerne, ligesom det sikres, at de bygningssagkyndige – 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 anføres endvidere, at det i tilfælde, hvor der er rejst en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig på grundlag af en forbrugerklage, vil 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 bygningssagkyndige for eventuelle skader, som forbrugeren ikke i øvrigt var bekendt med.

Udvalgets flertal har overvejet, hvorvidt det forhold, at der i en sag kan være grundlag for at tildele en be-

skikket 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 er enig med udvalget i, 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 vil ifølge forslaget skulle 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 lov om beskikkede bygningsagkyndige m.v. Nævnet vil derfor fuldt ud skulle varetage de funktioner, som det eksisterende ankenævn varetager i dag. Herudover vil nævnet og dets sekretariat også skulle 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 vil som i dag fortsat være 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 tilfæl-

de, 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 skulle 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 undervisere 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 vil kunne 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 vil kunne 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 ansvarsforsikrings-selskab eller Erhvervs- og Byggestyrelsen. Det vil være nævnet, der vurderer, om en klager har en retlig interesse i at indbringe sagen for nævnet. Herudover vil nævnet på baggrund af en teknisk revision af egen drift kunne rejse en sag mod en bygningsagkyndig, som formodes at have begået alvorlige eller gentagne fejl i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten.

Nævnet vil som i dag i disciplinærsager kunne tildele sanktioner i form af påtale og advarsel, ligesom nævnet vil kunne frakende den bygningsagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig. Herudover vil nævnet som noget nyt kunne tildele sanktioner i form af bøde. I klagesager vil nævnet som i dag 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, vil den efterfølgende juridiske behandling og dermed den endelige konsekvens kunne 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 bygningssagkyndige 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 som følge af fejlen eller har udvist passivitet.

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

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

Da der vil være 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 bygningssagkyndig gælder, at vedkommende vil kunne kræve, at nævnet indbringer sagen for domstolene. Dette er en videreførelse af den eksisterende retstilstand.

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

2.2.1. Gældende ret

Det er i dag muligt at tildele bygningssagkyndige sanktioner i form af påtale, advarsel eller inddragelse af beskikkelsen, jf. § 12, stk. 1 og 2, i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen. Der er i dag ikke mulighed for at tildele de bygningssagkyndige en sanktion i form af bøde.

2.2.2. Sanktion i form af bøde

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 lovforslaget som noget nyt, at nævnet vil 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 bygningssagkyndig.

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, vil skulle 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 bygningssagkyndige indgår som en del af det forslag om et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige, 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. Omkostningerne ved etableringen af disciplinær- og klagenævnet bliver meget begrænsede og vil ikke påvirke ordningens samlede økonomi. 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 bygningssagkyndiges 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 hjemmelsgrundlaget for 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 bygningsagkyndige.

Lovforslaget viderefører hjemmelsgrundlaget for 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.

Med implementeringen af direktiverne blev der ikke stillet strengere krav, end direktiverne foreskriver.

8. Hørte myndigheder og organisationer

Lovforslaget har været i høring hos følgende myndigheder og organisationer:

3F - Fagligt Fælles Forbund, Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdstilsynet, Arkitektforbundet, Associerede

Danske Arkitekter, BAT-Kartellet, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter, Byggefagenes Kooperative Landssammenslutning, Byggeriets Evaluerings Center, Byggeskadefonden, Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse, Byggesocietetet, Byggherreforeningen i Danmark, Center for Indeklima og Sundhed i Boliger, Danmark Tekniske Universitet, Institut for byggeri og anlæg, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Byggeri, Dansk Bygningsinspektørforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Danske Advokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske BOLIGadvokater, Danske Regioner, Datatilsynet, Den Danske Dommerforening, Det nationale forskningscenter for arbejdsmiljø, Dommerfuldmægtigforeningen, Domstolsstyrelsen, DS Håndværk og Industri, Elsparefonden, Energistyrelsen, ETA-Danmark A/S, Finansministeriet, Finansrådet, Fonden Realdania, Forbrugerrådet, Forbundet Træ-Industri-Byg i Danmark, Foreningen af Rådgivende Ingeniører, F.R.I., Forsikring & Pension, Forsvarsministeriet, Frederiksberg Kommune, Håndværksrådet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Ingeniørforeningen i Danmark, IT- og Telestyrelsen, Justitsministeriet, Klima- og Energiministeriet, Kommunalteknisk Chefforening, Kommunernes Landsforening, Konstruktørforeningen, Kulturministeriet, Københavns Byret, Københavns Kommune, Landsorganisationen i Danmark (LO), Miljøministeriet, Miljøstyrelsen, Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri, Ministeriet for Videnskab, Teknologi og Udvikling, Parcelhusejernes Landsforening, Realkreditforeningen, Realkreditrådet, Retsikkerhedsfonden, Rigsombudsmanden i Grønland, Rigsombudsmanden på Færøerne, Sikkerhedsbranchen, Skatteministeriet, Slots- og Ejendomsstyrelsen, Socialministeriet, Statens Byggeforskningsinstitut, Statens Institut for Strålebeskyttelse, Statsministeriet, Sundhedsstyrelsen, TEKNIQ, Installatørernes organisation, Tinglysningsretten, Transportministeriet, Universitets- og Bygningsstyrelsen, Vestre Landsret, Østre Landsret, Aalborg Kommune - Teknik- og Miljøforvaltningen og Århus Kommune.

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 bygningsagkyndiges virke vil indebære en mindre økonomisk og administra-	Ingen

	tiv lettelse for de bygnings-sagkyndige	
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen	Ingen
Miljømæssige konsekvenser	Ingen	Ingen
Forhold til EU-retten	<p>Lovforslaget viderefører hjemmelsgrundlaget for 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 bygnings-sagkyndige.</p> <p>Lovforslaget viderefører hjemmelsgrundlaget for 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 bygnings-sagkyndig.</p> <p>Med implementeringen af direktiverne blev der ikke stillet strengere krav, end direktiverne foreskriver.</p>	

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Med *stk. 1* foreslås det fastsat, at økonomi- og erhvervsministeren beskikker bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndig, 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 bygnings-sagkyndig. Der vil således som i dag blive fastsat regler om, at personer for at blive beskikket som bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige, 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 fratagelse af beskikkelsen, hvis vilkårene ophører i beskikkelsesperioden, f.eks. fordi den beskikkede bygnings-sagkyndige ikke længere er dækket af en ansvarsforsikring. Da Erhvervs- og Byggestyrelsen beskikker de bygnings-sagkyndige, er det også Erhvervs- og Byggestyrelsen, der som ansvarlig forvaltningsmyndighed træffer afgørelse om fratagelse. Fratages en beskikkelse efter regler fastsat i medfør af *stk. 2*, vil den bygnings-sagkyndige skulle søge beskikkelse på ny. Hvis den beskikkede bygnings-sagkyndige 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 forbrudelser 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 i *stk. 1* foreslås oprettet et disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygnings-sagkyndige. Der er tale om et offentligt 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.

Nævnet vil i hele sin virksomhed være 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. Nævnets uvildighed vil dermed være sikret i forhold til behandlingen af den konkrete sag.

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. Sekretariatet varetager alene forberedelsen af sager til nævnet, og det er således alene nævnet, som er kompetent til at træffe afgørelse i de konkrete sager, jf. dog det i bemærkningerne til § 4 anførte om delegation af kompetence til nævnets formand.

Til § 3

Med bestemmelsen i *stk. 1* foreslås, at det nye disciplinær- og klagenævn får kompetence til at behandle sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig 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 bygningssagkyndige 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 bygnings-sagkyndiges 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 lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige skal registrere i en tilstandsrapport, herunder hvilke fysiske forhold der betragtes som skader ved bygningen, er beskrevet i Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige 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.

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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndig.

Det er vurderingen, at et bødeloft på 100.000 kr. er højt og giver mulighed for at tildele anseelige bøder. Fastsættelse af loftet for bøder er sket ud fra en afvejning af bødernes præventive effekt over for de bygningssagkyndiges forseelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Ved forslaget om at fastsætte et loft på 100.000 kr. for bøder til bygningssagkyndige 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 bygningssagkyndige. Da en ejendomshandel typisk er den væsentligste formueretlige disposition for en forbruger, skal loftet fastsættes så tilstrækkelig højt, at det kan medvirke til at højne kvaliteten af tilstandsrapporterne. På den anden side er det indgået i vurderingen, at loftet bør afspejle, at de bygningssagkyndiges forseelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter ikke i samme grad som for ejendomsmæglerne har indflydelse på samtlige elementer af en ejendomshandel.

Det er tilsvarende indgået i vurderingen, at den bygnings-sagkyndiges indtjening pr. udarbejdet tilstandsrapport er lav sammenholdt med en ejendomsmægler eller advokats salær. Det er herudover indgået i vurderingen, at mange bygnings-sagkyndige ikke er fuldtidsbeskæftigede, men alene udøver hvervet som bygnings-sagkyndig som en bibeskæftigelse.

Bødeloftet er den maksimale ramme for, hvor store bøder der kan tildeles. Det er nævnet, der inden for denne ramme tager stilling til bødens størrelse i den konkrete sag, og det er derfor nævnet, som fastlægger praksis for bødeniveauet. Disciplinær- og klagenævnet for bygnings-sagkyndige, der er sammensat af en formand, som skal være landsdommer, og erhvervs- og forbrugerrepræsentanter samt uafhængige eksperter, skal i hver enkelt sag foretage en samlet afvejning af den konkrete situation og på baggrund heraf fastlægge bødeniveauet i den aktuelle sag.

Fastsættelsen af bødesanktionen skal foretages i relation til lovens formål. Der skal således lægges vægt på, om den bygnings-sagkyndige har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes.

Der vil i hver enkelt sag skulle foretages en proportionalitetsafvejning, hvor der ses på forsømmelsens grovhed og skadevirkning overfor forbrugerne. Endvidere vil den mulige fortjeneste ved manglende overholdelse af reglerne for den sagkyndige og firmaet indgå i vurderingen, ligesom indklagedes betalingssevne vil have betydning. Endvidere skal der lægges vægt på grovheden af overtrædelsen, antallet af overtrædelser og den mulige vinding ved overtrædelsen.

Herudover skal der tages hensyn til omsætningen, idet bødeudmålingen efter de ovenfor anførte principper om grovhed og antallet af overtrædelser kan medføre, at en bygnings-sagkyndig med en beskeden omsætning pålægges en uforholdsmæssig høj bøde - eller omvendt at en bygnings-sagkyndig med en betydelig omsætning pålægges en uforholdsmæssig lav bøde. Den bøde, som er fremkommet ved en vurdering af overtrædelsens grovhed og hyppighed, vil derfor - hvor det skønnes nødvendigt - kunne reguleres i opadgående eller nedadgående retning afhængigt af den bygnings-sagkyndiges omsætning.

Med bestemmelsen i *stk. 3* foreslås det, at nævnet ved den bygnings-sagkyndiges grove og oftere gentagne overtrædelser af sine pligter kan frakende den bygnings-sagkyndige retten til at udøve sin virksomhed som bygnings-sagkyndig. Bestemmelsen svarer til den kompetence, disciplinærnævnet for ejendomsmæglere har til at frakende en ejendomsmægler 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 bygnings-sagkyndig 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 bygnings-sagkyndige. Konkret betyder det, at nævnssekretariatet 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 bygnings-sagkyndig skal gennemgå en teknisk revision mindst 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 pct. af revisionssagerne, som i dag afsluttes uden videre sagsbehandling i Erhvervs- og Byggestyrelsen. De resterende ca. 30 pct. 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 nævnssekretariatet. De sager, der behandles af formanden for nævnet i samarbejde med nævnssekretariatet, 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 for ejendomsmæglere til enhver tid kan ophæve en frakendelse af retten til at udøve virksomhed som ejendomsmægler. Er frakendelsen sket indtil videre og afslår disciplinærnævnet for ejendomsmæglere at ophæve frakendelsen, kan den pågældende forlange afgørelsen herom indbragt for retten, hvis der er forløbet 5 år fra frakendelsen. Af retssikkerhedsmæssige grunde foreslås en tilsvarende bestemmelse medtaget for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, dog med den ændring at et afslag på ophævelse af frakendelse af retten til at virke som beskikket bygningsagkyndig kan forlanges indbragt for retten, hvis der er forløbet 3 år efter frakendelsen.

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 bygningsagkyndige 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 (der administrerede ordningen før administrationen blev henlagt til Erhvervs- og Byggestyrelsen), Forbrugerrådet, de bygningsagkyndiges 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, hvor der opkræves et gebyr på 275 kr., der tilbagebetales, hvis klagen ikke tages under behandling eller hvis ankenævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen. Gebyret har til hensigt at sikre, at der ikke indgives ubegrundede klager.

Til § 7

Med bestemmelsen foreslås det, at reglerne i §§ 4-4h i lov om forbrugerklager finder anvendelse på nævnets afgørelser i forbrugerklagesager. Dette betyder blandt andet, at nævnet skal forkynde en afgørelse for den bygningsagkyndige, hvis klageren får helt eller delvist medhold. Hvis den bygningsagkyndige ikke ønsker at være bundet af den trufne afgørelse, skal denne skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelse af afgørelsen. Endvidere vil afgørelser kunne tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygningsagkyndige, 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. Herudover indeholder bestemmelserne regler om indbringelse af sager for domstolene, herunder regler om omkostningsdækning, hvis klageren ikke har en retshjælpsforsikring, eller godtgørelse fra statskassen for den del af omkostningerne, der overstiger en eventuel

forsikrings maksimum, såfremt sagens karakter eller omstændighederne i øvrigt kan begrunde, at omkostninger ikke kan afholdes indenfor forsikringens maksimum.

Til § 8

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

Reglen om offentliggørelse af nævnets afgørelser svarer til de regler, der gælder i dag for offentliggørelse af afgørelser i klagesager fra Ankenævnet for Huseftersyn. Der vil blive tale om en anonymiseret offentliggørelse af nævnets afgørelser. Samtidig vil nævnet i forbrugerklagesager kunne offentliggøre navn og firmatilknytning på de bygningssagkyndige, 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 bygningssagkyndige, der i disciplinærsager har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller er frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig, 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 bygningssagkyndig 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 bygningssagkyndige, 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 bygningssagkyndige.

Med lovforslaget sker der alene en overførelse af de gældende regler om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkelsen inddraget fra lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom mv. til den nye lov om beskikkede bygningssagkyndige, som konsekvens af at reguleringen af erhvervet som bygningssagkyndig udskilles i sin egen lov.

Til § 9

Med *stk. 1* foreslås det, at nævnet vil bestå af en formand, som skal være landsdommer udpeget efter retsplejelovens regler herom. 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 bygningssagkyndiges 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 bygningssagkyndig 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.

Nævnet vil derudover bestå af ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter samt uafhængige eksperter, som for eksempel undervisere ved de højere læreanstalter, advokater med særlig kendskab til handel med fast ejendom og dermed huseftersynsordningen, eller ejendomsmæglere. Det er hensigten at videreføre den fordeling af forbruger- og erhvervsrepræsentanter, som findes i Ankenævnet for Huseftersyn, i det nye nævn. Nævnet vil på erhvervsiden derfor skulle bestå af repræsentanter for de bygningssagkyndiges organisationer henholdsvis forsikringselskaberne.

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 medlemmer med undtagelse af formanden af økonomi- og erhvervsministeren. Nævnets formand udpeges efter retsplejelovens § 47 a, stk. 3, hvorefter udpegning af en dommer som medlem

af et offentligt eller et privat råd eller nævn, som medlem af en voldgiftsret eller til anden tvistløsning uden for domstolene foretages af vedkommende retspræsident eller af en anden dommer, som en retspræsident har bemyndiget hertil. Udpegningen sker 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 bygningssagkyndige 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 den hidtil gældende retstilstand 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 bygningssagkyndige har sit forretningssted.

Til § 12

Med bestemmelsen i *stk. 1* foreslås, at afgørelser om frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig af den bygningssagkyndige 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 beskik-

kelsen 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 bygningssagkyndige 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. mister den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i tilstandsrapporten, men ikke har givet den bygningssagkyndige meddelelse herom inden 5 år fra den overtagesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Dette gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

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

Til § 14

Det er hensigten, at økonomi- og erhvervsministeren udsteder en bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, 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. Endvidere vil der blive fastsat nærmere regler, der udmønter reglerne om klageadgang i §§ 4 og 6 samt reglen om gebyr i § 6, stk. 3, i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. Herudover vil der blandt andet blive fastsat nærmere administrative regler om sagernes forberedelse og afgørelse samt regler, der udmønter reglen om offentliggørelse af nævnets afgørelser i § 8 i lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

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. Bestem-

melserne er en videreførelse af den gældende § 4, stk. 3, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Efter den foreslåede bestemmelse i *stk. 2* kan der fastsættes regler om klageadgang, herunder om afskæring af klageadgang. Bestemmelsen er en videreførelse af den gældende § 4, stk. 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 bygningssagkyndige, uddannelse af de bygningssagkyndige, information om ordningen og drift af IT-systemer som i dag forventes henlagt til private aktører under forudsætning 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 udstedt i medfør af lov om beskikkede bygningssagkyndige. Med bemyndigelsen sikres, at der for så vidt angår beskikkede bygningssagkyndige er hjemmel til at implementere de til enhver tid gældende EU-retlige krav vedrørende adgangen til udøvelse af lovregulerede erhverv i medlemsstaterne. Samtidig videreføres hjemmelsgrundlaget for 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

Med bestemmelsen i *stk. 1* foreslås det, 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.

Med bestemmelsen i *stk. 2* foreslås en overgangsordning for disciplinærsager vedrørende beskikkede bygningssagkyndige, der er udtaget til teknisk revision før lovens ikrafttræden, og klager over tilstandsrapporter, der er indgivet til Ankenævnet for Huseftersyn før lovens ikrafttræden.

Den nye lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. vil efter den foreslåede bestemmelse først have virkning for sager udtaget til teknisk revision og klager over tilstandsrapporter indgivet til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige fra og med den 1. januar 2011.

Sager, der er udtaget til teknisk revision til og med den 31. december 2010, vil blive behandlet af Erhvervs- og Byggestyrelsen efter de hidtil gældende regler.

Det eksisterende Ankenævn for Huseftersyn er et privat ankenævn, som er godkendt af økonomi- og erhvervsministeren efter lov om forbrugerklager. Erhvervs- og Byggestyrelsen finansierer ankenævnets drift gennem indgåelse af årlige resultatkontrakter. Erhvervs- og Byggestyrelsen har meddelt bestyrelsen for Ankenævnet for Huseftersyn, at der ikke vil blive indgået en resultatkontrakt for 2011, men i stedet aftalt en overgangordning på 3 måneder til afvikling af ankenævnets aktiviteter hvor blandt andet klager over tilstandsrapporter, der er indgivet til Ankenævn for Huseftersyn til og med den 31. december 2010, vil blive færdigbehandlet af Ankenævnet for Huseftersyn efter de hidtil gældende regler.

Til § 18

(lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.)

Til nr. 1 (§ 4, stk. 1)

Den foreslåede ændring af § 4, stk. 1, indebærer, at tilstandsrapporten for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger skal være udarbejdet af en bygningssagkyndig, der er beskikket efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v., jf. lovforslagets § 1, stk. 1.

Til nr. 2 (§ 4, stk. 2)

Den gældende § 4, stk. 2, indeholder en række ministerbemyndigelser. Bestemmelsen foreslås nyaffattet som en konsekvens af forslaget til en ny lov om bygningssagkyndige m.v.

I den foreslåede § 4, stk. 2, videreføres økonomi- og erhvervsministerens bemyndigelse i den gældende § 4, stk. 2, 2. pkt. I medfør af bemyndigelsen er der i bekendtgørelse nr. 1290 af 14. december 2009 om huseftersynsordningen fastsat nærmere regler virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af tilstandsrapporten, samt regler om den bygningssagkyndiges vederlag.

Til nr. 3 (§ 4, stk. 3, 2. pkt.)

Det foreslås, at § 4, stk. 3, 2. pkt., ophæves.

Forslaget er en konsekvens af, at økonomi- og erhvervsministerens bemyndigelse i den gældende § 4, stk. 2, 1. pkt., til at fastsætte regler om godkendelse som bygningssagkyndig, foreslås videreført i lov om bygningssagkyndige m.v., jf. lovforslagets § 1, stk. 2.

Til nr. 4 (§ 4, stk. 5)

Det foreslås, at § 4, stk. 5, ophæves.

Forslaget er en konsekvens af, at bestemmelsen om, at straffelovens §§ 144, 150, 152 og 155-157 finder tilsva-

rende anvendelse på godkendte bygningssagkyndige, foreslås indsat i lov om bygningssagkyndige m.v., jf. lovforslagets § 1, stk. 3.

Til § 19

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.