



NOTAT

(Til Folketingets Boligudvalg)

12. oktober 2010

Høringsnotat vedrørende udkast til forslag til lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v.

1. Indledning

Formålet med lovforslaget er at oprette et samlet disciplinær- og klagenævn for huseftersynsordningen. I dag behandler og afgør Erhvervs- og Byggestyrelsen disciplinærsager i forhold til de beskikkede bygnings-sagkyndige, mens Ankenævnet for Huseftersyn behandler og afgør forbrugerklager over tilstandsrapporter. De bygnings-sagkyndige og forbrugerne oplever derfor to uafhængige systemer til bedømmelse af henholdsvis de bygnings-sagkyndiges faglige niveau og forbrugerklager over tilstandsrapporter. Etableringen af et samlet nævn vil sikre større ensartethed og sammenhæng mellem forbrugerklager og disciplinærsager og dermed øge forbrugerbeskyttelsen og medvirke til at forbedre kvaliteten af tilstandsrapporterne. Systemet vil samtidigt blive mere logisk og gennemskueligt for brugerne af ordningen.

Lovforslaget medfører endvidere, at reguleringen af erhvervet som beskikket bygnings-sagkyndig udskilles fra lov om forbrugerbeskyttelse af erhvervelse af fast ejendom til en selvstændig lov.

Forslag til lov om beskikkede bygnings-sagkyndige blev den 8. juli 2010 sendt i høring hos 84 organisationer og offentlige myndigheder med høringsfrist den 13. august 2010. I vedlagte høringsliste er det anført, hvilke organisationer og myndigheder der har haft forslaget til udtalelse. Der er modtaget i alt 24 høringssvar.

2. Generelle bemærkninger

Overordnet set modtages lovforslaget positivt, og der er generel støtte til forslaget om at oprette et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygnings-sagkyndige.

Forsikring & Pension, Forbrugerrådet, Brancheforeningen for Bygnings-sagkyndige og Energikonsulenter, Dansk Ejendomsmæglerforening, Danske Arkitektvirksomheder, TEKNIQ og DI Byggematerialer støtter forslaget om oprettelse af et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygnings-sagkyndige.

Forbrugerrådet anfører endvidere, at de ikke har indvendinger imod en udskillelse af reguleringen af erhvervet som beskikket bygnings-sagkyndig-

dig i en særskilt lov for bygningsagkyndige, der hører under Økonomi- og Erhvervsministeriet.

Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter anfører, at foreliggende lovforslag overordnet set imødekommer foreningens ønske om færre forskellige organer til at vurdere de bygningsagkyndiges arbejde.

3. Bemærkninger til konkrete emner

De væsentligste bemærkninger til de enkelte punkter i lovforslaget gennemgås og kommenteres med udgangspunkt i følgende opdeling:

- 3.1. Nævnets etablering
- 3.2. Nævnets uafhængighed
- 3.3. Nævnets kompetence
- 3.4. Indbringelse af disciplinærsager for nævnet
- 3.5. Tvangsfuldbyrdelse af nævnets afgørelser i forbrugerklagesager
- 3.6. Offentliggørelse af nævnets afgørelser
- 3.7. Nævnets sammensætning
- 3.8. Udpegning af syn- og skøns mænd
- 3.9. Fordeling af sagsomkostninger
- 3.10. Overgangsperiode
- 3.11. Øvrige bemærkninger

3.1. Nævnets etablering

Forbrugerrådet forudsætter, at de nærmere regler om nævnets organisation og sagsbehandling mv., der skal fastsættes i bekendtgørelsesform, i tilstrækkelig grad varetager forbrugerhensyn. Forbrugerrådet forudsætter endvidere, at omkostningerne ved etablering af det nye disciplinær- og klagenævn dækkes af staten og evt. branchen, således at der ikke sker en fordyrelse af forbrugernes mulighed for at få behandlet en klage, herunder

- At klagegebyret ikke overstiger 275 kr. som det i dag koster at indgive en klage til Ankenævnet for Huseftersyn, og at klagegebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.
- At forbrugeren maksimalt kan risikere at blive pålagt evt. omkostninger for ankenævnets udgifter til syn og skøn med 3.500 kr. i sager, hvor forbrugeren ikke får medhold i klagen.

Herudover forudsætter Forbrugerrådet, at den fremtidige sagsbehandlingstid i forbrugerklagesager ikke forlænges i forhold til den nuværende sagsbehandlingstid i Ankenævnet for Huseftersyn, som ved udgangen af 2009 var ca. 4,5 måned.

Kommentar

Forbrugernes retsstilling vil generelt blive forbedret ved oprettelse af nævnet. Med etableringen af et samlet nævn vil det være de samme eks-

perter, som vurderer såvel forbrugerklager over tilstandsrapporter som disciplinærsager mod bygningsagkyndige. Det vil bidrage til at sikre, at forbrugerklagerne og disciplinærsagerne behandles på samme vilkår. Generelt set vil ensartetheden i afgørelserne medvirke til at styrke kvaliteten af rapporterne.

I forhold til spørgsmålet om omkostninger ved etablering af et nyt klagenævn bemærkes, at dette ikke vil medføre en fordyrelse af forbrugernes mulighed for at få behandlet en forbrugerklage, og at omkostningerne bliver meget begrænsede og derfor ikke vil påvirke ordningens samlede økonomi.

I forhold til spørgsmålet om klagegebyr lægges der med forslaget ikke op til ændringer i de gældende regler, hvorefter en forbruger betaler et klagegebyr på 275 kr. for at indgive en klage over en tilstandsrapport, og at klager ikke vil kunne forpligtes til at betale mere end omkostningerne forbundet med det afholdte syn og skøn (maksimalt 3.500 kr.).

I forhold til spørgsmålet om sagsbehandlingstid vil det som anført i betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen blive tilstræbt, at nævnet ikke har en længere sagsbehandlingstid end det eksisterende Ankenævn for Huseftersyn.

3.2. Nævnets uafhængighed

Forsikring & Pension anfører, at det bør sikres, at de høje faglige juridiske og tekniske kompetencer på området i det nuværende Ankenævn for Huseftersyn videreføres i det nye fælles disciplinær- og klagenævn, der skal varetage de funktioner, som det eksisterende ankenævn varetager i dag. Det bør sikres, at både administrationen - dvs. sekretariatet - og nævnetsfunktioner bliver uafhængigt af Erhvervs- og Byggestyrelsen samt Økonomi- og erhvervsministeriet for at undgå kritik om manglende uvildighed. Det nuværende Ankenævn for Huseftersyn og dets sekretariat fungerer uafhængigt i forhold til medlemmerne af ankenævnet. Det bør således på samme måde sikres, at sekretariatet for det fremtidige ankenævn kommer til at fungere uafhængigt af ministeriet og styrelsen. Dette kan ske ved at oprette et forretningsudvalg, en selvstændig bestyrelse e.l., som det for eksempel kendes fra Forbrugerklagenævnet.

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter og Danske Arkitektvirksomheder anfører, at risikoen for kritik af manglende uvildighed bedst imødegås ved at etablere et sekretariat, som er uafhængigt af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Uanset sekretariatets placering bør sekretariatet have en selvstændig bestyrelse eller styregruppe, som får et overordnet ansvar for sekretariatets økonomi, budget, uvildighed og resultatkontrakt med Økonomi- og Erhvervsministeriet. Bestyrelsen eller styregruppen kan sammensættes af repræsentanter for ordningens interessenter, som det i dag kendes fra Ankenævnet for Huseftersyn. Danske

Arkitektvirksomheder foreslår, at dette aspekt underkastes en omhyggelig analyse sammen med interessenterne, før lovens endelige udformning og vedtagelse.

Kommentar

Af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen fremgår, at: "Nævnssekretariatet vil skulle bestå af jurister, bygningssagkyndige teknikere, generalister samt administrativt personale. Det forudsættes i den forbindelse, at den erfaring og sagkundskab, som er til stede i Ankenævnet for Huseftersyn og Erhvervs- og Byggestyrelsen, forankres i det nye sekretariat."

Det er som led i etableringen af nævnet besluttet, at principperne i lov om virksomhedsoverdragelse finder anvendelse i forhold til medarbejdere i Ankenævnet for Huseftersyn, ligesom en del af de medarbejdere, som i dag beskæftiger sig med ordningen i Erhvervs- og Byggestyrelsen, fremover skal indgå i nævnets sekretariat. Det betyder, at den erfaring og sagkundskab, der i dag findes i henholdsvis Ankenævnet for huseftersyn og Erhvervs- og Byggestyrelsen, forankres i det nye sekretariat.

I forhold til spørgsmålet om uvildighed bemærkes, at nævnet etableres som et uafhængigt nævn. Oprettelsen af nævnet ved lov vil betyde, at nævnet i hele sin virksomhed er omfattet af forvaltningsloven, offentlighedsloven og persondataloven. De retssikkerhedsgarantier, som gælder for den offentlige forvaltnings sagsbehandling, vil således også gælde for nævnet, hvilket er et krav i forhold til behandling af disciplinærsager. Nævnet er et uafhængigt og selvstændigt nævn, som ikke er underlagt instruktionsbeføjelser fra Økonomi- og Erhvervsministeriet. Nævnets uvildighed vil dermed være sikret i forhold til behandlingen af den konkrete sag.

I forhold til placeringen af sekretariatet bemærkes, at det er almindeligt anvendt på andre områder, hvor der er etableret uafhængige nævn, at den relevante styrelse sekretariatsbetjener nævnet, f.eks. er Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen sekretariat for Forbrugerklagenævnet, Erhvervs- og Selskabsstyrelsen for Revisornævnet og Erhvervs- og Byggestyrelsen for Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere. Medarbejderne i sekretariatet vil ikke beskæftige sig med andre områder af ordningens administration. Endvidere bemærkes, at det vil være særdeles omkostningsfuldt at etablere et sekretariat fysisk adskilt fra Erhvervs- og Byggestyrelsen.

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. Det er dog forudsat, at sekretariatet selvstændigt kan vurdere og afslutte de revisionssager, som også i dag afsluttes uden videre sagsbehandling i Erhvervs- og Byggestyrelsen, idet der ikke er grundlag for at indlede en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige. Der er

med andre ord tale om den mængde sager, som efter en gennemført kontrol viser sig at være af en tilfredsstillende kvalitet.

3.3.Nævnets kompetence

Forbrugerrådet er positiv over for indførelse af bødestraf og anfører, at det er vigtigt at sikre, at bøden bliver brugt som en supplerende sanktionsmulighed, og at tildelingen af en bøde ikke træder i stedet for frakendelsen af retten til at udøve virksomhed som bygnings sagkyndig. Forbrugerrådet er uforstående over for forslaget om, at bøden maksimalt kan udgøre 100.000 kr., da der både i Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere og Advokatnævnet opereres med en grænse på max 300.000 kr. Forbrugerrådet mener, at den øvre grænse for bødestørrelsen også i disciplinærsager mod bygnings sagkyndige bør være på 300.000 kr., særligt henset til den store meromsætning de bygnings sagkyndige kan generere ved at udarbejde mange tilstandsrapporter med lavt tidsforbrug på de enkelte rapporter.

Brancheforeningen for Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter anfører, at bødesanktionen ifølge bemærkningerne er tænkt anvendt i de situationer, hvor den bygnings sagkyndige er tildelt en advarsel, og hvor en yderligere forseelse ud fra en proportionalitetsbetragtning ikke kan begrunde en frakendelse af beskikkelsen. Brancheforeningen for Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter anfører endvidere, at bødemuligheden i lovforslaget fremstår som en ligeværdig eller supplerende sanktion til de øvrige sanktioner, hvilket ikke stemmer overens med intentionen i bemærkningerne, og foreslår derfor § 3, stk. 2, formuleret således:

”kan af disciplinærnævnet tildeles en påtale eller advarsel eller i tilgift til tidligere sanktion pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kroner.”

Brancheforeningen for Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter anfører, at muligheden for at frakende beskikkelsen indtil videre er en skærpelse i forhold til den hidtidige antagelse om maksimal frakendelsestid på tre år, og at foreningen ikke kan se nogen begrundelse for denne skærpelse. Brancheforeningen for Bygnings sagkyndige og Energikonsulenter anfører, at en frakendelse i tre år i mange situationer vil være ensbetydende med personlig ruin, hvilket langt fra er proportionalt med de fejl, man kan begå, og de konsekvenser de har for borgerne. Den bygnings sagkyndige bør efter maksimalt et år få adgang til gennem en prøve at generhverve sin beskikkelse.

Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller til, at der sker en harmonisering af reglerne, således at bødestørrelserne for ejendomsmæglere vil blive sænket svarende til bødestørrelserne i dette lovforslag. Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller til, at der tilsvarende sker en harmonisering af reglerne, således at frakendelsesperioden for ejendomsmæglere vil blive tilsvarende frakendelsesperioden i dette lovforslag.

Danske Arkitektvirksomheder vurderer, at bødeniveauet på op til 100.000 kr. er helt urimeligt i forhold til honorarniveauet for disse opgaver samt det generelle bødeniveau for erhvervsvirksomheders forseelser. Danske Arkitektvirksomheder anfører, at man ofte taler om enkeltmandvirksomheder med en særdeles lav omsætning.

DI Byggematerialer anfører, at der bør indføres mulighed for, at bygnings-sagkyndige kan miste retten til at fungere permanent som bygnings-sagkyndige, såfremt forholdene er så grelle, at disciplinær- og klagenævnet ikke vurderer, at der er udsigt til, at vedkommende kan løfte opgaven.

Kommentar

Som anført i lovforslaget får nævnet mulighed for at pålægge de bygnings-sagkyndige en bøde på maksimalt 100.000 kr. Sanktionen foreslås som en yderligere sanktion sammen med de sanktioner (påtale, advarsel og inddragelse af beskikkelsen), der allerede findes i dag.

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 bygnings-sagkyndiges forseelser i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporter.

Ved forslaget om at fastsætte et loft på 100.000 kr. for bøder til bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige. 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 bygnings-sagkyndiges 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.

Samtidig viser Erhvervs- og Byggestyrelsens erfaringer med kontrol af tilstandsrapporter, at beskikkede bygnings-sagkyndige, som udarbejder flere tilstandsrapporter end gennemsnittet, ikke begår flere fejl end gennemsnittet.

Bødeloftet, som er fastsat i lovforslaget, er den maksimale ramme for hvor store bøder, der kan tildeles. Det er nævnet, der indenfor 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 bygningsagkyndige, 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 om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der skal således lægges vægt på, om den bygningsagkyndige 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 betalingsevne 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 virksomhed med en beskeden omsætning pålægges en uforholdsmæssig høj bøde - eller omvendt, at en virksomhed 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 afhængig af virksomhedens omsætning.

I forhold til spørgsmålet om frakendelse af retten til at udøve erhvervet som beskikket bygningsagkyndig foreslås det, at frakendelsen kan ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre. Efter de gældende regler vil der kunne ske beskikkelse på ny efter 3 år fra meddelelse af inddragelsen af beskikkelsen. Efter de nye regler kan frakendelse af beskikkelsen ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år. Herudover kan frakendelsen ske indtil videre. Dette kan for eksempel være i tilfælde af meget grove eller gentagne alvorlige overtrædelser af lovgivning og retningslinjer for udarbejdelse af tilstandsrapporter. Det vil være op til det nye nævn at fastlægge praksis for varigheden af rettighedsfrakendelsen. Det vil herved indgå i vurderingen, om varigheden er proportional med den bygningsagkyndiges forseelse.

Lovforslaget vedrører alene reglerne for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Med lovforslaget foretages ikke en ændring af bødestørrelse eller frakendelsesperiode for ejendomsmæglere i lov om omsætning af fast ejendom.

3.4. Indbringelse af disciplinærsager for nævnet

Forbrugerrådet bemærker, at det af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at disciplinærsager vil kunne indbringes for nævnet af fysiske og juridiske personer med retlig interesse i sagen. Forbrugerrådet mener, at rådet har retlig interesse i sådanne sager og ønsker derfor en præcisering heraf enten i lovteksten eller i bemærkningerne til loven.

Kommentar

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at disciplinærsager vil 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. Bemærkningerne er ikke udtømmende, og det vil være nævnet, der i den konkrete situation vurderer, om en klager har en tilstrækkelig retlig interesse i at indbringe en given sag for nævnet. Det vil derfor være nævnet, der tager stilling til, om forbruger- og erhvervsorganisationer som f.eks. Forbrugerrådet, Dansk Ejendomsrådgiverforening og Forsikring & Pension vil kunne indbringe sager for disciplinær- og klagenævnet.

3.5. Tvangsfuldbyrdelse af nævnets afgørelser i forbrugerklagesager

Forbrugerrådet bemærker vigtigheden af at sikre, at reglerne i §§ 4-4h om tvangsfuldbyrdelse mv. i lov om forbrugerklager finder anvendelse på nævnets afgørelser.

Kommentar

Det fremgår af lovforslaget, 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 inden for en frist på 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen har meddelt nævnet, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen.

3.6. Offentliggørelse af nævnets afgørelser

Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter anfører, at man ved at kræve både navn og firmatilknytning offentliggjort i hele sanktionsperioden fjerner de større firmaers incitament til at skille sig af med medarbejdere, der er kommet i gabestokken, og foreslår derfor, at der til § 8 tilføjes et ekstra punktum med følgende ordlyd:

”Ophører den pågældende bygningssagkyndiges tilknytning til firmaet, fjernes offentliggørelsen af firmatilknytningen.”

Kommentar

Reglerne om offentliggørelse af navne på og firmatilknytningsforhold for bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel eller fået beskikkesen inddraget på grund af alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne, blev indført ved lov nr. 453 af 22. maj 2006 med det formål at styrke forbrugeroplysningen. Det fremgår af forarbejderne til loven, at offentliggørelse af oplysninger om firmatilknytningsforhold skal sikre forbrugerne gennemsigtighed, så forbrugerne har mulighed for at identificere de bygnings sagkyndige og evt. fravælge firmaer, hvor flere ansatte har begået alvorlige eller gentagne fejl i tilstandsrapporterne. Samtidig vil en angivelse af firmanavn kunne bidrage til, at virksomhederne tager et større ansvar for, at deres ansatte leverer fagligt velkvalificeret arbejde.

Da mange beskikkede bygnings sagkyndige i dag er ansat i større firmaer, er det således naturligt at offentliggøre oplysninger om firmatilknytningsforhold for at sikre den bedst mulige forbrugerbeskyttelse og understøtte, at firmaer, der har bygnings sagkyndige ansat, bidrager til at sikre en høj kvalitet af de ansattes faglige arbejde.

3.7. Nævnets sammensætning

Forbrugerrådet anfører, at det er væsentligt at sikre, at hvervet som formand for nævnet tildeles en landsdommer fra en overordnet ret under henvisning til sagernes beskaffenhed.

Vestre Landsret og Domstolsstyrelsen foreslår, at ordet ”udpeges” i § 9, stk. 2, erstattes af f.eks. ”beskikkes”, idet selve udpegningen (valget) af de konkrete dommere til hverv som medlem af offentlige nævn efter retsplejelovens § 47 a, stk. 3, skal foretages af retspræsidenten for den relevante domstol.

Forbrugerrådet henleder opmærksomheden på, at de 2 medlemmer, der repræsenterer erhvervsinteresser i Ankenævnet for Huseftersyn, udpeges af de bygnings sagkyndiges organisation henholdsvis af forsikrings selskaberne.

Forsikring & Pension anfører, at det af udkastet til lovforslag fremgår, at det fremtidige nævn – udover en formand – kun skal bestå af 2 repræsentanter for de bygnings sagkyndige, 2 repræsentanter for forbrugerne og 2 personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen. Forsikring & Pension opfordrer til, at det fremtidige nævn også kommer til at bestå af repræsentanter for forsikrings selskaberne, hvilket i øvrigt hidtil har været forudsat af de indledende drøftelser om et samlet nævn.

Dansk Ejendomsmæglerforening henstiller til, at i hvert fald 1 af de 2 personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen, der udpeges til

nævnet, skal være ejendomsmægler. Argumentet for dette er, at huseftersynsordningen udgør en stor del af ejendomsmæglerens arbejdsområde.

Kommentar

Med lovforslaget sikres hjemmel til, at nævnet består af en formand, som skal være landsdommer, udpeget efter retsplejelovens regler herom. Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at det anses for hensigtsmæssigt at sikre, at hvervet som formand for nævnet fremover kan tildeles en landsdommer fra en overordnet ret. Det er anført, at nævnet kommer til at træffe principielle afgørelser om de bygnings-sagkyndiges virke, som også vil have stor betydning for sælgere og købere af fast ejendom. Det er endvidere anført, at afgørelserne har væsentlig offentlig interesse, ligesom afgørelserne om frakendelse af retten til at udøve virksomhed som bygnings-sagkyndig vil have meget stor betydning for den enkeltes erhvervsudøvelse.

For så vidt angår udpegning af nævnets medlemmer, fremgår det af lovforslaget, at økonomi- og erhvervsministeren udpeger nævnets formand og øvrige medlemmer. Efter retsplejelovens § 47 a, stk. 3, skal 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. På denne baggrund ændres lovforslagets § 9, stk. 2, således at hjemlen til udpegning af medlemmer vedrører nævnsmedlemmerne med undtagelse af formandskabet.

For så vidt angår sammensætning af nævnet, foreslås efter lovforslagets § 9, at nævnet består af en formand, som skal være landsdommer, og 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være repræsentanter for de bygnings-sagkyndige, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne, og 2 skal være personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen. Af bemærkningerne til lovforslaget fremgår, at nævnet vil bestå af ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter samt uafhængige eksperter som for eksempel undervisere ved de højere læreanstalter.

Det er således hensigten at videreføre den fordeling af forbruger- og erhvervsrepræsentanter, som findes i Ankenævn for Huseftersyn, i det nye nævn. Nævnet vil på erhvervsiden derfor skulle bestå af repræsentanter for de bygnings-sagkyndiges organisationer henholdsvis forsikrings-selskaberne. I lovforslagets § 9, stk. 1, ændres på den baggrund ”2 repræsentanter for de bygnings-sagkyndige” til ”2 repræsentanter for erhvervet”.

Med lovforslaget tages ikke stilling til, hvilken baggrund de uafhængige eksperter skal have. Der vil som nævnt i lovforslaget kunne være tale om undervisere ved højere læreanstalter, men også advokater med særlig kendskab til handel med fast ejendom og dermed huseftersynsordningen, eller ejendomsmæglere.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har indledt en dialog med branchens parter med henblik på at forberede etableringen af nævnet, herunder nævnets sammensætning.

3.8. Udpegning af syn- og skønsmænd

Forsikring & Pension, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter og Danske Arkitektvirksomheder opfordrer til, at disciplinær- og klagensnævnet for at sikre nævnets uafhængighed selv skal udpege syn- og skønsmænd på samme måde, som Ankenævnet for Huseftersyn i dag udpeger sine syn- og skønsmænd.

Kommentar

Af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen fremgår, at: ”der vil blive tilknyttet et fast korps af syn- og skønsmænd. Med henblik på at sikre, at syn- og skønsmændene besidder de fornødne byggefaglige kompetencer og erfaring, skal syn- og skønsmændene leve op til kravene for at blive beskikket som bygningssagkyndig og eventuelt tillige fungere eller have fungeret som sådan, således at det sikres, at de pågældende er godt bekendt med den måde, hvorpå huseftersynsordningen fungerer. Samtidig vil de pågældende skulle deltage i obligatorisk efteruddannelse, således at det høje faglige niveau, der kræves ved optagelse i korpset, bibeholdes. Der skal herudover stilles sædvanlige krav til syn- og skønsmændenes habilitet og uvildighed.”

Der tages ikke i betænkningen stilling til, hvordan syn- og skønsmændene skal udpeges. At syn- og skønsmændene udpeges af nævnet selv, er en naturlig del af nævnets virksomhed. Dette gælder for så vidt både den generelle udpegning som syn- og skønmand og udmeldelsen af syn og skøn i den konkrete sag.

De overordnede rammer for syn- og skønsmændene i forhold til uddannelse, erfaring, habilitet og uvildighed er, som oven for anført, fastlagt. De konkrete krav vil blive fastlagt i forbindelse med udarbejdelsen af bekendtgørelsen og forretningsordenen for nævnet.

Syn- og skønsmændene vil blive fast tilknyttet til nævnet gennem kontrakt. På grund af kravene til primært syn- og skønsmændenes habilitet og uvildighed samt muligheden for at tilknytte tilstrækkeligt mange sagkyndige geografisk fordelt over hele landet vurderes det mest hensigtsmæssigt, at nævnet indgår separate aftaler med hver enkelt sagkyndig.

3.9. Fordeling af sagsomkostninger

Brancheforeningen for bygningssagkyndige og energikonsulenter og Danske Arkitektvirksomheder opfordrer til, at reglerne om fordeling af sagsomkostninger udformes i overensstemmelse med de nugældende reg-

ler, som erhvervet, forbrugerrepræsentanterne og forsikringsbranchen er enige om.

Kommentar

Den nærmere udformning af regler om fordeling af sagsomkostninger vil ske i samarbejde med branchen. Der lægges ikke op til ændringer i forhold til de eksisterende regler for Ankenævnet for Huseftersyn.

3.10. Overgangsperiode

Forsikring & Pension foreslår, at der indføres en overgangsperiode i loven, således at de sager, som allerede verserer i det nuværende Ankenævn for Huseftersyn, også skal afsluttes i dette ankenævn.

Kommentar

Det fremgår af bemærkningerne til lovforslaget, at der ved aftale vil blive fastlagt en overgangsordning, hvor klager over tilstandsrapporter 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.

Det eksisterende ankenævn 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 overgangsordning på 3 måneder til afvikling af ankenævnets aktiviteter, herunder behandling af de resterende klagesager. Ankenævnet forventes derfor nedlagt senest den 1. april 2011.

3.11. Øvrige bemærkninger

Forsikring og Pension anfører, at det af notat om et samlet nævn optrykt som bilag 17 til betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen fremgår, at Erhvervs- og Byggestyrelsen vil påbegynde en gennemgribende revision af Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige. Revisionen vil bl.a. bestå af en teknisk, faglig opdatering og en udvidelse af håndbogen, og revisionen vil ske med inddragelse af relevante interessenter. Forsikring & Pension opfordrer til, at dette også kommer til at fremgå af bemærkningerne til lovforslaget.

TEKNIQ anfører, at støtten til nærværende lovforslag kun gælder i relation til de bygningssagkyndige. TEKNIQ anfører endvidere en række kommentarer til betænkningens forslag om el-tjek, der hører under Justitsministeriets del af ordningen.

Kommentar

For så vidt angår Håndbog for Beskikkede Bygningssagkyndige, har Erhvervs- og Byggestyrelsen med inddragelse af de relevante interessenter allerede påbegyndt en gennemgribende revision med det formål at styrke kvaliteten og forbedre de gældende retningslinjer for de beskikkede bygningssagkyndiges virke.

For så vidt angår behandlingen af disciplinærsager og klagersager for de autoriserede installatører, bemærkes, at forslaget til lov om beskikkede bygningssagkyndige alene vedrører reglerne for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Af betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen fremgår, at kravet om en el-tjekrapport i huseftersynsordningen vil blive indført ved en ændring af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Der vil derfor ikke i lov om beskikkede bygningssagkyndige blive indført regulering af området. Da TEKNIQs bemærkninger vedrører el-tjek, der hører under Justitsministeriets ressort, har Økonomi- og Erhvervsministeriet oversendt høringsvaret til Justitsministeriet.

4. Oversigt over hørte organisationer, myndigheder m.v.

3F - Fagligt Fælles Forbund, Advokatrådet, Akademisk Arkitektforening, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, Arbejdstilsynet, Arkitektforbundet, Associerede Danske Arkitekter, BAT-Kartellet, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige 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 Real-dania, 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, Retssikkerhedsfonden, Rigsombudsmanden i Grønland, Rigsombudsmanden på Færøerne, Sikkerhedsbranchen, Skatteministeriet, Slots- og Ejendomsstyrelsen, Socialministeriet, Statens Byggeforsknings-

institut, 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.

Følgende organisationer, myndigheder m.v. har afgivet hørings svar til lovforslaget:

Advokatrådet
Arbejdstilsynet
Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter
Byggeskadefonden vedr. Bygningsfornyelse
Dansk Arbejdsgiverforening
Dansk Ejendomsmæglerforening
Dansk Industri
Danske Advokater/Danske BOLIGadvokater
Danske Arkitektvirksomheder
Domstolsstyrelsen
Finansrådet
Forbrugerrådet
Forsikring & Pension
Håndværksrådet
Indenrigs- og Sundhedsministeriet
Ingeniørforeningen i Danmark
Kommunernes Landsforening
Kulturministeriet
Københavns Byret
Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri
Realkreditforeningen
TEKNIQ, Installatørernes organisation
Universitets- og Bygningsstyrelsen
Vestre Landsret