

Udskriftsdato: 14. december 2025

2010/1 BTL 29 (Gældende)

## Betænkning over Forslag til lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

---

Ministerium: Folketinget

## Betænkning

over

### Forslag til lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.

[af økonomi- og erhvervsministeren (Brian Mikkelsen)]

#### 1. Ændringsforslag

Der er stillet 2 ændringsforslag til lovforslaget. Socialdemokratiets og Socialistisk Folkepartis medlemmer af udvalget har stillet ændringsforslag nr. 1 og økonomi- og erhvervsministeren har stillet ændringsforslag nr. 2.

#### 2. Udvalgsarbejdet

Lovforslaget blev fremsat den 13. oktober 2010 og var til 1. behandling den 26. oktober 2010. Lovforslaget blev efter 1. behandling henvist til behandling i Boligudvalget.

##### *Møder*

Udvalget har behandlet lovforslaget i 3 møder.

##### *Høring*

Et udkast til lovforslaget har inden fremsættelsen været sendt i høring, og økonomi- og erhvervsministeren sendte den 9. juli 2010 dette udkast til udvalget, jf. (folketingsåret 2009-10) BOU alm. del – bilag 91. Den 13. oktober 2010 sendte økonomi- og erhvervsministeren de indkomne høringssvar og et notat herom til udvalget.

##### *Skriftlige henvendelser*

Udvalget har i forbindelse med udvalgsarbejdet modtaget skriftlige henvendelser fra:

ABR,

Danske Arkitekt Virksomheder og BfBE og

Forbrugerrådet.

Økonomi- og erhvervsministeren har over for udvalget kommenteret de skriftlige henvendelser til udvalget.

##### *Deputationer*

Endvidere har Danske Arkitekt Virksomheder og BfBE mundtligt over for udvalget redegjort for deres holdning til lovforslaget.

##### *Spørgsmål*

Udvalget har stillet 23 spørgsmål til økonomi- og erhvervsministeren til skriftlig besvarelse.

Nogle af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå er optrykt som bilag 2 til betænkningen.

#### 3. Indstillinger og politiske bemærkninger

Et *flertal* i udvalget (V, DF og KF) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med det af ministeren stillede ændringsforslag.

Dansk Folkepartis medlemmer af udvalget mener, at oprettelse af et samlet uafhængigt disciplinær- og klagenævn for de to sagstyper i én enhed vil styrke kvaliteten og skabe mere sammenhæng mellem

forbrugerklager og disciplinærsager, så der i fremtiden bliver tale om en mere ensartet behandling af sagerne.

Lovforslagets formål er at oprette et samlet disciplinær- og klagenævn, og det er meningen, at nævnet skal overtage Erhvervs- og Byggestyrelsens behandling af disciplinærsager og behandlingen af forbrugerklager over tilstandsrapporter fra Ankenævnet for Huseftersyn.

Under førstebehandlingen gjorde Dansk Folkeparti opmærksom på, at vi ønskede en evaluering efter 3 år, og DF er tilfreds med, at økonomi- og erhvervsministeren har taget vort ønske til efterretning

Et *mindretal* i udvalget (S, SF, RV og EL) indstiller lovforslaget til *vedtagelse* med de stillede ændringsforslag.

S, SF, RV og EL's medlemmer af udvalget er positivt stemte over for lovforslaget, der sammenlægger ankenævnet og disciplinærnævnet i huseftersynsordningen. Det er partiernes vurdering, at lovforslaget vil styrke forbrugernes – både boligsælgeres, men særlig boligkøberes – stilling i klagesager samt skabe en mere ensartet og effektiv administration af disciplinær- og klagesager.

Partierne ønsker at forebygge mod inhabilitet blandt ankenævnets syns- og skønsmænd og tekniske revisorer. Det gøres ved at sikre, at disse ikke selv kan udføre tilstandsrapporter, mens de har hvervet som syns- og skønsmænd eller tekniske revisorer. Partierne har derfor stillet ændringsforslag nr. 1.

Partierne er bekendt med, at Christian H. Hansen (UFG) støtter ændringsforslaget.

Partierne kan endvidere tiltræde ændringsforslaget fra ministeren om, at nævnet evalueres senest 3 år efter lovens ikrafttræden.

Partierne tilslutter sig desuden ønsket i Forbrugerrådets høringssvar om, at klagegebyret ikke bør hæves over de nuværende 275 kr., og at der bør være et loft på 3.500 kr. for forbrugerens udgifter til syn og skøn i klagesager, hvor forbrugeren ikke får medhold.

Partierne ønsker at sikre, at sagsbehandlingstiden ikke stiger i forhold til i dag som følge af manglende ressourcer.

Partierne finder det vigtigt, at nævnets sammensætning sikrer en ligelig fordeling mellem forbruger og erhvervsrepræsentanter. Denne ligelige fordeling skal ikke sættes over styr i udpegningen af nævnets uafhængige eksperter.

Ud fra en samlet vurdering kan partierne støtte lovforslaget.

Liberal Alliance, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin var på tidspunktet for betænkningens afgivelse ikke repræsenteret med medlemmer i udvalget og havde dermed ikke adgang til at komme med indstillinger eller politiske udtalelser i betænkningen.

En oversigt over Folketingets sammensætning er optrykt i betænkningen. Der gøres opmærksom på, at et flertal eller et mindretal i udvalget ikke altid vil afspejle et flertal/mindretal ved afstemning i Folketingssalen.

#### **4. Ændringsforslag med bemærkninger**

##### **Ændringsforslag**

Af et *mindretal* (S, SF, RV og EL):

Til § 14

1) I paragraffen indsættes efter »syn og skøn,«: »syns- og skønsmænds uvildighed, bl.a. at disse ikke må udarbejde tilstandsrapporter,«.

[Regulering af syns- og skønsmænds uvildighed]

Af økonomi- og erhvervsministeren, tiltrådt af udvalget:

## Ny paragraf

2) Efter § 17 indsættes som ny paragraf:

»§ 01. Nævnet evalueres senest 3 år efter lovens ikrafttræden.«  
[Evaluering af nævnet]

## Bemærkninger

### Til nr. 1

Ændringsforslaget skal sikre mod inhabilitet blandt nævnets syns- og skønsmænd og tekniske revisorer ved at sikre, at disse, som det også er tilfældet i dag, ikke selv kan udarbejde tilstandsrapporter, mens de har hvervet som syns- og skønsmænd eller tekniske revisorer.

Dette er ikke kun for at sikre mod, at de kunne komme til at kontrollere deres eget arbejde – det kunne omgås rent praktisk – men særlig for at undgå risikoen for, at der lempes på kontrollen over for kammerater i faget eller over for arbejde udført af andre tekniske revisorer. Teknisk revisor A kunne slække på kontrollen med tilstandsrapporter udarbejdet af teknisk revisor B, hvis B gjorde det samme med tilstandsrapporter udarbejdet af A.

### Til nr. 2

Formålet med lovforslaget er at oprette et samlet disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygnings-sagkyndige. Nævnet vil overtage Erhvervs- og Byggestyrelsens behandling af disciplinærsager mod de bygningssagkyndige og behandlingen af forbrugerklager over tilstandsrapporter fra Ankenævnet for Huseftersyn. Ved at samle behandlingen af de to typer sager sikres større ensartethed og sammenhæng mellem forbrugerklager og disciplinærsager, hvilket medfører øget forbrugerbeskyttelse og bedre kvalitet af tilstandsrapporterne. Systemet vil samtidig blive mere logisk og gennemsigtigt for brugerne af ordningen.

Der vil senest 3 år efter lovens ikrafttræden blive foretaget en evaluering, som vil belyse, om nævnet lever op til det i lovforslaget anførte formål.

Ændringsforslaget betyder, at økonomi- og erhvervsministeren vil oversende en redegørelse om evalueringens resultater til Folketingets Boligudvalg senest den 1. januar 2014.

*Troels Christensen (V) nfmd. Peter Madsen (V) Mads Rørvig (V) Eyvind Vesselbo (V)*

*Michael Aastrup Jensen (V) Anita Knakkegaard (DF) Hans Kristian Skibby (DF)*

*Daniel Rugholm (KF) Naser Khader (KF) Yildiz Akdogan (S) Bjarne Laustsen (S)*

*René Skau Björnsson (S) Thomas Jensen (S) Peter Westermann (SF) Astrid Krag (SF) fmd.*

*Jørgen Poulsen (RV) Frank Aaen (EL)*

Liberal Alliance, Kristendemokraterne, Inuit Ataqatigiit, Siumut, Tjóðveldisflokkurin og Sambandsflokkurin havde ikke medlemmer i udvalget.

|                                      |    |                          |   |
|--------------------------------------|----|--------------------------|---|
| Venstre, Danmarks Liberale Parti (V) | 47 | Liberal Alliance (LA)    | 3 |
| Socialdemokratiet (S)                | 45 | Kristendemokraterne (KD) | 1 |
| Dansk Folkeparti (DF)                | 24 | Inuit Ataqatigiit (IA)   | 1 |
| Socialistisk Folkeparti (SF)         | 23 | Siumut (SIU)             | 1 |
| Det Konservative Folkeparti (KF)     | 17 | Tjóðveldisflokkurin (TF) | 1 |

|                       |   |                                    |   |
|-----------------------|---|------------------------------------|---|
| Radikale Venstre (RV) | 9 | Sambandsflokkurin (SP)             | 1 |
| Enhedslisten (EL)     | 4 | Uden for folketingsgrupperne (UFG) | 2 |

---

**Oversigt over bilag vedrørende L 29****Bilagsnr. Titel**

- |   |                                                                  |
|---|------------------------------------------------------------------|
| 1 | Høringsnotat og høringssvar, fra økonomi- og erhvervsministeren  |
| 2 | Henvendelse af 14/10-10 fra Danske Arkitekt Virksomheder og BfBE |
| 3 | Henvendelse af 25/10-10 fra Forbrugerrådet                       |
| 4 | Udkast til tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget     |
| 5 | Henvendelse af 1/11-10 fra ABR                                   |
| 6 | Tidsplan for udvalgets behandling af lovforslaget                |
| 7 | 1. udkast til betækning                                          |
| 8 | Ændringsforslag, fra økonomi- og erhvervsministeren              |
| 9 | 2. udkast til betækning                                          |

**Oversigt over spørgsmål og svar vedrørende L 29****Spm.nr. Titel**

- |   |                                                                                                                                                                                                                                              |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 14/10-10 fra Danske Arkitekt Virksomheder og BfBE, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                                           |
| 2 | Spm. om prisen for en forbrugers indgivelse af en forbrugerklage i klagenævnet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                                                                |
| 3 | Spm. om, hvor mange ressourcer i form af årsværk det nuværende Ankenævnet for Huseftersyn brugte i 2009, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                                       |
| 4 | Spm. om, hvilke grunde der er til, at lovforslaget skal træde i kraft den 1. januar 2011, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                                                      |
| 5 | Spm. om side 328 i betækning 1520 om huseftersynsordningen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                                                                                    |
| 6 | Spm. om, hvor i betækning om huseftersynsordningen det fremgår, at et fælles nævn for forbrugerklager og disciplinære sanktioner kan placeres hos Erhvervs- og Byggestyrelsen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå |
| 7 | Spm. om, hvorfor Erhvervs- og Byggestyrelsen har opsagt resultatkontrakten med Ankenævnet for Huseftersynsordningen, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                           |
| 8 | Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 16/9-10 fra Sven Heiner med fokus på de problemstillinger, som vedrører L 29, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                |
| 9 | Spm. om, hvordan ministeren vil sikre, at det nye klagenævn bliver kendt af forbrugerne, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå                                                                                       |

- 10 Spm., om lovforslaget sikrer, at den bygningssagkyndige er uvildig i forhold til f.eks. ejendomsmæglere og forsikringsselskaber, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 11 Spm. om, hvilke sanktioner der i dag er over for de bygnings-sagkyndige, som har en fast aftale med ejendomsmæglere, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 12 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 1/11-10 fra ABR, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 13 Spm. om, hvilke ulemper der vil være, ved at et nyt samlet ankenævn har selvstændig adresse og stab, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 14 Spm. om, hvorvidt lovforslaget sikrer, at syns- og skønsmand og tekniske revisorer ikke samtidig selv kan udføre tilstandsrapporter, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 15 Spm., om Forbrugerrådet vil kunne indbringe disciplinærsager for nævnet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 16 Spm. om BfBE's anmodning om, at lovforslagets § 8 tilføjes: »Ophører den pågældende bygningssagkyndiges tilknytning til firmaet, fjernes offentliggørelsen af firmatilknytningen.«, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 17 Spm. om, hvilke konkrete organisationer der vil repræsentere de 9 nævnte interessenter, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 18 Spm., om ministeren finder grund til at ændre nævnets sammensætning, så eksempelvis halvdelen af nævnets medlemmer udgøres af forbrugerrepræsentanter, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 19 Spm. om den i bemærkningerne til lovforslagets § 13 fastsatte klagefrist på 5 år, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 20 Spm. om bemærkningerne til lovforslagets § 15, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 21 Spm. om risiko for manglende uvildighed i beskikkelsen til bygningssagkyndig gennem det foreslåede system, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 22 Spm. om ministerens redegørelse for Erhvervs- og Byggestyrelsens procedurer for løbende kontrol af kvaliteten af uddannelsen til bygningssagkyndig, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå
- 23 Spm. om ministerens kommentar til henvendelsen af 25/10-10 fra Forbrugerrådet, til økonomi- og erhvervsministeren, og ministerens svar herpå

### Nogle af udvalgets spørgsmål og økonomi- og erhvervsministerens svar herpå

Spørgsmålene og ministerens svar er optrykt efter ønske fra S, SF, RV og EL.

#### *Spørgsmål 2:*

Ministeren bedes oplyse, hvad prisen for en forbrugers indgivelse af en forbrugerklage i klagenævnet bliver, og hvad er det maksimale beløb som en forbruger kan komme til at betale, hvis forbrugeren ikke får medhold i klagen? Herunder bedes det oplyst om ministeren kan garantere, at dette ikke ændres ved en senere bekendtgørelse?

#### *Svar:*

Jeg kan oplyse, at når en forbruger i dag klager til Ankenævnet for Huseftersyn, betales et gebyr på 275 kr. Ved oprettelsen af det nye nævn fastholdes gebyret på 275 kr., hvilket følger af lovforslagets § 6.

Jeg kan endvidere oplyse, at en forbruger maksimalt kan komme til at betale 3.500 kr. til dækning af sagsomkostninger, hvis forbrugeren ikke får medhold i sin klage. Dette svarer til situationen i dag.

I øvrigt kan jeg oplyse, at klagegebyret er underlagt regeringens almindelige gebyrpolitik, hvilket betyder, at gebyret er omfattet af skattestoppet.

Jeg kan i øvrigt henvise til lovforslagets § 6 og bemærkningerne hertil.

#### *Spørgsmål 3:*

Hvor mange ressourcer i form af årsværk brugte det nuværende Ankenævnet for Huseftersyn i 2009 for at have en sagsbehandlingstid ved udgangen af 2009 på ca. 4,5 måned? Hvor mange ressourcer i form af årsværk skal der til for at sikre, at den fremtidige sagsbehandlingstid i forbrugerklagesager ikke forlænges i forhold til den nuværende sagsbehandlingstid i Ankenævnet for Huseftersyn?

#### *Svar:*

Ankenævnet for Huseftersyn finansieres ved, at Erhvervs- og Byggestyrelsen indgår en årlig resultatkontrakt om drift af nævnet med Foreningen Ankenævnet for Huseftersyn. Midlerne stammer fra det gebyr, som styrelsen opkræver pr. udarbejdet tilstandsrapport, og som finansierer driften af hele ordningen.

Det nuværende Ankenævn for Huseftersyn brugte i 2009 omkring 5 årsværk til at behandle forbrugerklagesager. Erhvervs- og Byggestyrelsen brugte ca. 4 årsværk til at behandle disciplinærsager. Da det kommende nævn både skal behandle forbrugerklagesager og disciplinærsager vil nævnet samlet bruge omkring 9 årsværk.

Det er min klare forudsætning, at sagsbehandlingstiden i det nye nævn ikke skal være længere, end den er i det eksisterende ankenævn. Det vil derfor løbende blive vurderet, om nævnet har de tilstrækkelige ressourcer til at sikre, at sagsbehandlingstiden ikke forlænges.

#### *Spørgsmål 18:*

Finder ministeren, i lyset af de i pressen ([www.dr.dk/Nyheder/Indland/2010/11/03/165227.htm](http://www.dr.dk/Nyheder/Indland/2010/11/03/165227.htm)) afslørede aftaler mellem aktører mægler- og forsikringsbranchen og større firmaer, der producerer tilstandsrappor-



ter, grund til at ændre nævnets sammensætning, så eksempelvis halvdelen af nævnets medlemmer udgøres af forbrugerrepræsentanter?

*Svar:*

Med lovforslaget vil den ligelige fordeling mellem forbruger- og erhvervsrepræsentanter fra det nuværende Ankenævn for Huseftersyn blive videreført. Her er forbrugerne og erhvervet repræsenteret med 2 medlemmer hver. Nævnet vil derudover bestå af en formand, som er landsdommer, samt 2 uafhængige eksperter, som for eksempel undervisere ved de højere læreanstalter eller advokater med særligt kendskab til handel med fast ejendom og dermed huseftersynsordningen.

Jeg mener, at nævnet har den rette balance i sammensætning af medlemmer, og jeg finder på den baggrund ikke anledning til at ændre herpå.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets § 9 og bemærkningerne hertil.

*Spørgsmål 22:*

Ministeren bedes redegøre for Erhvervs- og Byggestyrelsens procedurer for løbende kontrol af kvaliteten af uddannelsen til bygningssagkyndig, samt om disse findes tilstrækkelige til at sikre tilstandsrapporter af høj kvalitet, ikke mindst i lyset af 2009-rapporten fra Dansk Energi Management, der viser at kun 27 % af tilstandsrapporterne er retvisende.

*Svar:*

Spørgsmål vedrørende uddannelse af bygningssagkyndige og kvaliteten af tilstandsrapporter henhører under Erhvervs- og Byggestyrelsen. Erhvervs- og Byggestyrelsen har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

»Tilstandsrapporter af høj kvalitet forudsætter, at de bygningssagkyndige har en bred byggeteknisk basisviden samt et godt kendskab til huseftersynsordningen. For at opnå beskikkelse som bygningssagkyndig er det en betingelse, at ansøger har en kompetencegivende byggeteknisk grunduddannelse og har deltaget i et optagelseskursus. Desuden er beskikkede bygningssagkyndige forpligtede til løbende at deltage i obligatoriske efteruddannelseskurser og møder om huseftersynsordningen.

Med henblik på at sikre, at de bygningssagkyndige har de tilstrækkelige kompetencer, foretager Erhvervs- og Byggestyrelsen løbende evaluering og justering af kravene til uddannelse og efteruddannelse af de bygningssagkyndige. Senest er optagelseskurserne udvidet fra 3 til 4 dage, ligesom der i 2009 blev udbudt efteruddannelseskurser om vådrum og tagkonstruktioner.

Med henblik på at sikre, at tilstandsrapporterne har en høj kvalitet, foretages hvert år teknisk revision af 320 tilstandsrapporter. Den tekniske revision har, siden den blev indført i 2006, medført en løbende forbedring af kvaliteten af tilstandsrapporterne. I 2006 fandt teknisk revisor fejl, der kunne føre til sanktioner, i ca. 27 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter. I 2007 og 2008 var de tilsvarende tal henholdsvis 22 og 23 pct. I 2009 blev der fundet fejl, der kunne føre til sanktioner, i 19 pct. af de kontrollerede tilstandsrapporter.

Den endelige afgørelse i revisionssagerne træffes af Erhvervs- og Byggestyrelsen. Styrelsens hidtidige erfaringer viser, at der er grundlag for at meddele en sanktion i godt 10 pct. af de sager, som har undergået teknisk revision.

I denne sammenhæng bemærkes, at Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen i sin betænkning nr. 1520 om huseftersynsordningen anfører, at indførelsen af den tekniske kontrol kombineret med en mere effektiv anvendelse af sanktionssystemet har medvirket og fortsat vil medvirke til at sikre kvaliteten af tilstandsrapporterne.«

På baggrund af Erhvervs- og Byggestyrelsen oplysninger mener jeg, at uddannelsen af de bygningssagkyndige er med til at sikre, at de bygningssagkyndige har de fornødne kompetencer til at udarbejde tilstandsrapporter af høj kvalitet.

Jeg har dog noteret mig, at Justitsministeriets udvalg om huseftersynsordningen i sin betænkning konkluderer, at udvalget finder det hensigtsmæssigt, at kravene til uddannelse og efteruddannelse løbende justeres og evalueres, og at der løbende udvikles nye uddannelses tilbud. Erhvervs- og Byggestyrelsen vil derfor løbende vurdere optagelseskravene til de bygningssagkyndige, ligesom der fortsat vil blive udviklet relevante efteruddannelses tilbud. Herudover vil der også fremover blive grebet ind over for de bygningssagkyndige, der ikke leverer den fornødne kvalitet i tilstandsrapporterne.