

## Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

I medfør af § 14 i lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. og i henhold til bekendtgørelse nr. 1633 af 21. december 2010 om henlæggelse af visse beføjelser på boligområdet til Erhvervs- og Byggestyrelsen samt om afskæring af klageadgang fastsættes:

### Kapitel 1

#### *Nævnets kompetence og organisation*

**§ 1.** Nævnet behandler sager om, hvorvidt en beskikket bygningssagkyndig har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf.

*Stk. 2.* Nævnet behandler endvidere klager over tilstandsrapporter udfærdiget af beskikkede bygningssagkyndige.

*Stk. 3.* Nævnet varetager kvalitetssikring af tilstandsrapporter.

**§ 2.** Nævnet kan tildele en beskikket bygningssagkyndig, der har tilsidesat de i § 1, stk. 1, nævnte pligter, en påtale eller en advarsel eller pålægge denne en bøde på maksimalt 100.000 kr.

*Stk. 2.* Ved grov eller oftere gentagen overtrædelse af de i § 1, stk. 1, nævnte pligter kan nævnet i en periode fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre fratage en beskikket bygningssagkyndig retten til at udøve sin virksomhed som bygningssagkyndig, hvis der er grund til at antage, at den pågældende ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed som bygningssagkyndig på forsvarlig måde.

*Stk. 3.* Nævnet kan ved klage over en tilstandsrapport, jf. § 1, stk. 2, træffe afgørelse om, at den bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten, skal betale erstatning til klager, hvis der er fejl i tilstandsrapporten, og de erstatningsretlige betingelser i øvrigt er opfyldt.

**§ 3.** 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.* Ved nævnets behandling af en sag skal der foruden formanden altid deltage mindst 1 repræsentant for erhvervet og 1 repræsentant for forbrugerne, jf. dog § 10, stk. 4, og § 15, stk. 5.

*Stk. 3.* Medlemmerne med særligt kendskab til huseftersynsordningen skal deltage i de i § 1, stk. 1, nævnte sager. Formanden kan beslutte, at disse medlemmer også skal deltage i behandlingen af andre sager af væsentlig eller principiel karakter.

*Stk. 4.* Nævnets medlemmer med undtagelse af formanden udpeges af økonomi- og erhvervsministeren. Formanden udpeges efter retsplejelovens regler herom. Formand og medlemmer udpeges for en periode på indtil 4 år.

**§ 4.** Intet medlem af nævnet må deltage i behandlingen af en sag, hvis

- 1) vedkommende selv har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald, eller tidligere i samme sag har været repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,
- 2) vedkommendes ægtefælle, beslægtede eller besvogrede i op- eller nedstigende linje eller i sidelinjen så nær som søskendebørn eller andre nærstående, har en særlig personlig eller økonomisk interesse i sagens udfald eller er repræsentant for nogen, der har en sådan interesse,
- 3) vedkommende deltager i ledelsen af eller i øvrigt har en nær tilknytning til et selskab, en forening eller en anden juridisk person, der har en særlig interesse i sagens udfald, eller
- 4) der i øvrigt foreligger omstændigheder, som er egnede til at vække tvivl om vedkommendes upartiskhed.

*Stk. 2.* Ethvert medlem skal straks underrette nævnets formand, hvis der foreligger omstændigheder som nævnt i stk. 1.

*Stk. 3.* Nævnet træffer selv afgørelse af, om et medlem kan deltage i en sags behandling. I behandlingen og afgørelsen af dette spørgsmål deltager det pågældende medlem ikke.

**§ 5.** Nævnets syns- og skøns mænd skal opfylde betingelserne for at blive beskikket som bygnings-sagkyndig og fungere eller have fungeret som sådan.

*Stk. 2.* Ingen syns- og skøns mænd må foretage syn og skøn i en sag, når vedkommende er inhabil, jf. § 4.

*Stk. 3.* En syns- og skønsmand skal straks underrette nævnets sekretariat, hvis der foreligger omstændigheder, som nævnt i § 4, stk. 1.

*Stk. 4.* Nævnet kan bestemme, om en syns- og skønsmand må foretage syn og skøn i en sag.

**§ 6.** Formanden leder nævnets møder og sørger i samarbejde med sekretariatet for en hensigtsmæssig tilrettelæggelse af arbejdet i nævnet og sekretariatet. Sekretariatet indkalder til nævns møder efter aftale med formanden.

*Stk. 2.* Sekretariatet sørger for, at de nødvendige oplysninger til sagernes behandling foreligger, og at de nødvendige undersøgelser er foretaget. På ethvert tidspunkt under sagens behandling kan der indhentes yderligere oplysninger.

## Kapitel 2

### *Sagens forberedelse*

**§ 7.** Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag, jf. § 1, stk. 1, mod en beskikket bygnings-sagkyndig. Endvidere kan fysiske og juridiske personer med retlig interesse heri indgive anmodning om, at der indledes en disciplinærsag mod en beskikket bygnings-sagkyndig.

*Stk. 2.* Klage over en tilstandsrapport, jf. § 1, stk. 2, kan indgives af køberen eller sælgeren af den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører. Klage kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.

**§ 8.** Klage over en tilstandsrapport og anmodning om, at der indledes en disciplinærsag, skal indgives på en af nævnet udfærdiget formular. Klagen og anmodningen kan indsendes elektronisk til nævnets sekretariat.

*Stk. 2.* Klagen og anmodningen skal indeholde en fremstilling af de forhold, der ønskes bedømt af nævnet.

*Stk. 3.* Samtidig med indgivelse af en klage over en tilstandsrapport for nævnet skal klager til sekretariatet indbetale et klagegebyr på 275 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.

*Stk. 4.* En klage over en tilstandsrapport skal forud for behandling i nævnet forelægges den beskikkede bygnings-sagkyndige, som har udfærdiget den tilstandsrapport, klagen vedrører.

*Stk. 5.* Nævnets sekretariat beslutter på baggrund af klagen over en tilstandsrapport eller anmodningen om, at der indledes en disciplinærsag, i hvilket omfang, der skal gennemføres syn og skøn.

**§ 9.** En klage over en tilstandsrapport skal indgives for nævnet inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygningsagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

*Stk. 2.* En anmodning om, at der indledes en disciplinærsag, skal indgives for nævnet senest 5 år efter, at den pligtstridige handling eller undladelse, som anmodningen vedrører, er ophørt.

**§ 10.** Nævnet afviser klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence, og anmodninger om, at der indledes en disciplinærsag, fra fysiske eller juridiske personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, anmodningen angår.

*Stk. 2.* Nævnet kan afvise at behandle klager over tilstandsrapporter og anmodninger om, at der indledes disciplinærsag, når disse på forhånd skønnes grundløse, og klager over tilstandsrapporter, hvor det på forhånd skønnes, at omkostningerne til udbedringen af de omhandlede forhold vil falde under en af nævnet fastsat mindstegrænse.

*Stk. 3.* Nævnet kan afvise at behandle en klage over en tilstandsrapport, 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 behandling i nævnet.

*Stk. 4.* Nævnet kan delegere kompetencen efter denne bestemmelse til formanden eller nævnets sekretariat.

**§ 11.** Nævnet sender kopi af klagen over tilstandsrapporten eller anmodningen om, at der indledes en disciplinærsag, med eventuelle bilag til den bygningsagkyndige med opfordring om at udtale sig inden en nærmere fastsat frist, og eventuelt til at deltage i syn og skøn.

*Stk. 2.* Ved anmodning om at der indledes en disciplinærsag, skal den bygningsagkyndige have oplysning om, at der kan mødes for nævnet med en bisidder, eventuelt en advokat, og at klagen vil kunne behandles på det foreliggende grundlag, hvis indklagede ikke svarer i sagen.

**§ 12.** Til brug for kvalitetssikring af tilstandsrapporter udtager nævnets sekretariat årligt en række tilstandsrapporter til nærmere kontrol. Tilstandsrapporterne udtages enten på baggrund af statistiske risikoparametre, tilfældigt, som følge af særlige kontrolindsatser eller som følge af klager over tilstandsrapporter.

*Stk. 2.* Nævnets sekretariat skal oplyse en beskikket bygningsagkyndig, hvis tilstandsrapport er udtaget til kontrol, herom og give vedkommende mulighed for at udtale sig inden en nærmere fastsat frist og deltage i et eventuelt syn og skøn. Den pågældende skal have oplysning om, at der kan mødes for nævnet med en bisidder, eventuelt en advokat, og at sagen vil kunne behandles på det foreliggende grundlag, hvis denne ikke svarer i sagen.

*Stk. 3.* Nævnets sekretariat kan afslutte de sager om tilstandsrapporter, der er udtaget til nærmere kontrol, hvor nævnet ikke af egen drift indleder en disciplinærsag, jf. § 7, stk. 1.

### Kapitel 3

#### *Sagens afgørelse*

**§ 13.** I disciplinærsager, jf. § 1, stk. 1, har sagens parter ret til at give møde for nævnet og afgive forklaring.

*Stk. 2.* Formanden kan tillade, at andre personer indkaldes for at afgive forklaring for nævnet.

*Stk. 3.* Nævnets møder er ikke offentlige.

**§ 14.** En sag kan behandles på skriftligt grundlag, hvis der er enighed blandt de medlemmer, der behandler sagen.

**§ 15.** Nævnets afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed. Nævnet er beslutningsdygtigt, når formanden og mindst 1 repræsentant for erhvervet og 1 repræsentant for forbrugerne, jf. dog § 10, stk. 3 og

4, er til stede. Såfremt der er et ulige antal medlemmer fra erhvervet og forbrugerne til stede, har repræsentanten fra den side, der er i undertal, 2 stemmer.

*Stk. 2.* En afgørelse skal begrundes og gengive et eventuelt mindretals indstilling.

*Stk. 3.* Nævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

*Stk. 4.* En afgørelse i en disciplinærsag, jf. § 1, stk. 1, skal indeholde oplysninger om adgangen til domstolsprøvelse og fristen herfor.

*Stk. 5.* Nævnet kan delegere kompetencen til at afgøre sager, i hvilke der efter nævnets praksis ikke er tvivl om sagens udfald, til formanden eller nævnets sekretariat.

## Kapitel 4

### *Omkostninger, offentliggørelse m.v.*

**§ 16.** Nævnet kan beslutte, at den, der har indgivet en klage over en tilstandsrapport, skal betale omkostningerne ved nævnets udgifter til syn og skøn, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen.

*Stk. 2.* De i stk. 1 nævnte omkostninger kan ikke overstige 3.500 kr. inkl. moms.

*Stk. 3.* Nævnet kan beslutte, at den beskikkede bygningsagkyndige skal betale omkostninger til syn og skøn i sager vedrørende klager over tilstandsrapporter, hvor klager har fået medhold i et eller flere klagepunkter. Nævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling, i hvilket omfang klager har fået medhold, og fordeler som hovedregel omkostningerne til syn og skøn mellem parterne i overensstemmelse hermed.

**§ 17.** Nævnets afgørelser sendes til sagens parter.

*Stk. 2.* Nævnet offentliggør sine afgørelser i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

**§ 18.** Nævnet offentliggør på sin hjemmeside [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk) navne på de bygningsagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser i sager vedrørende klage over tilstandsrapporter, og som ikke har meddelt nævnet dette inden for en af nævnet nærmere angiven frist.

*Stk. 2.* Efterlever den bygningsagkyndige efterfølgende afgørelsen, slettes oplysningerne.

*Stk. 3.* Navne på beskikkede bygningsagkyndige slettes 1 år efter optagelsen på listen.

**§ 19.** Nævnet offentliggør navne på og firmatilknytningsforhold for beskikkede bygningsagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller har fået frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningsagkyndig. Offentliggørelsen sker på en liste på nævnets hjemmeside [www.husklage.dk](http://www.husklage.dk) og på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk), hvor datoen for meddelelsen af advarslen, bøden eller frakendelsen tillige anføres.

*Stk. 2.* Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at nævnets afgørelse i sagen er meddelt den pågældende. Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, kan en eventuel offentliggørelse ikke ske, før der foreligger endelig dom i sagen.

*Stk. 3.* Navne på beskikkede bygningsagkyndige og firmaer slettes 3 år efter optagelsen på listen.

**§ 20.** Nævnet afgiver en årlig beretning om sin virksomhed. Beretningen offentliggøres på nævnets hjemmeside.

**§ 21.** Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 2011.

*Erhvervs- og Byggestyrelsen, den 12. januar 2011*

HENNING STEENSIG

/ Janni Torp Kjærgaard