

Bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

I medfør af § 14 i [lovforslag nr. L 29 af 13. oktober 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v.] [og i henhold til bekendtgørelse nr. [] af [], januar 2011 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. og 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 samtidig løbende kvalitetssikring af tilstandsrapporter.

§ 2. Nævnet kan tildele en beskikket bygningssagkyndig, der har tilsidesat de pligter, der følger af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. og lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. eller regler fastsat i medfør heraf, en påtale eller en advarsel eller pålægge en bøde på maksimalt 100.000 kr. Ved grov eller oftere gentagen overtrædelse kan nævnet frakende den bygningssagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig.

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

§ 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.

Stk. 3. Formanden afgør ud fra en bedømmelse af den enkelte sag, om medlemmerne med særligt kendskab til huseftersynsordningen, skal deltage i sagens behandling. Medlemmerne med særligt kendskab til huseftersynsordningen skal dog altid deltage i sager, hvor en beskikket bygningssagkyndig kan tildeles en påtale, en advarsel, pålægges en bøde eller frakendes retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig.

§ 4. Ingen af nævnets medlemmer må deltage i behandlingen af en sag, når vedkommende er inhabil efter forvaltningslovens regler herom.

Stk. 2. Et medlem skal give nævnet meddelelse om omstændigheder, som vil kunne medføre den pågældendes inhabilitet ved behandlingen af sagen.

Stk. 3. Nævnet afgør selv, om et medlem kan deltage i en sags behandling.

§ 5. Nævnets syns- og skønsmænd skal leve op til kravene for at blive beskikket som bygningssagkyndig og fungere eller have fungeret som sådan.

Stk. 2. Ingen syns- og skønsmænd må foretage syn- og skøn i en sag, når vedkommende er inhabil efter forvaltningslovens regler herom.

Stk. 3. En syns- og skønsmand skal give nævnet meddelelse om omstændigheder, som vil kunne medføre den pågældendes inhabilitet ved behandlingen af sagen.

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

§ 6. Formanden tilrettelægger arbejdet i nævnet og dets sekretariat. Formanden drager omsorg for indkaldelse til møder, leder møder og sørger for, at arbejdet udføres hurtigt og hensigtsmæssigt.

Kapitel 2

Sagens forberedelse

§ 7. Klage over en tilstandsrapport kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører.

Stk. 2. Endvidere kan fysiske og juridiske personer med retlig interesse heri indgive en selvstændig disciplinærklage over en beskikket bygningssagkyndig.

§ 8. Klage skal indgives på en af nævnet udfærdiget papirformular eller elektronisk til nævnets sekretariat.

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

Stk. 3. Samtidig med klagens indbringelse for nævnet indbetales til sekretariatet et klagegebyr på kr. 275 kr. Dette gælder dog ikke for disciplinærklager. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen.

Stk. 4. En klage skal forud for indbringelse for nævnet forelægges den beskikkede bygningssagkyndige, som har udfærdiget den tilstandsrapport, klagen vedrører.

Stk. 5. Nævnets sekretariat beslutter på baggrund af klagen, i hvilket omfang der skal gennemføres syn- og skøn.

§ 9. En klage skal indbringes 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 bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 10. Nævnet kan afvise at behandle klager, der ikke er omfattet af nævnets kompetence, og klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold klagen angår. Nævnet kan endvidere afvise at behandle sager, der på forhånd må skønnes grundløse, og sager, hvor det på forhånd skønnes at omkostningerne til udbedringen af de omhandlede forhold vil være af bagatelagtig karakter.

Stk. 2. Nævnet kan delegere kompetencen efter stk. 1 til formanden eller nævnets sekretariat.

Stk. 3. Nævnet kan delegere kompetence til at afgøre ukomplicerede sager, i hvilke der efter nævnets praksis ikke er tvivl om sagens udfald, til formanden eller nævnets sekretariat.

§ 11. Nævnet skal sende kopi af klageskrivelsen med eventuelle bilag til den indklagede med opfordring om at udtale sig inden en nærmere fastsat frist, og eventuelt til at deltage i syn- og skøn. Samtidig skal indklagede 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.

Stk. 2. Indklagedes udtalelse med eventuelle bilag forelægges for klageren. Finder formanden det påkrævet, skal parterne have lejlighed til at fremkomme med yderligere indlæg til en fastsat frist.

Stk. 3. Formanden sørger for, at de nødvendige oplysninger til sagens behandling foreligger, og at de nødvendige undersøgelser er foretaget. På ethvert tidspunkt under sagens behandling kan der indhentes yderligere oplysninger.

Stk.4. Formanden sørger for, at parterne får kendskab til oplysninger fra modparten, når disse må anses af betydning for sagens afgørelse, medmindre afgørende hensyn til offentlige eller private interesser taler herimod.

§ 12. Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig. Dette kan ske på baggrund løbende kvalitetssikring af tilstandsrapporter og på baggrund af screening af klager over tilstandsrapporter.

§ 13. Til brug for den løbende kvalitetssikring af tilstandsrapporter udtager nævnet årligt en række tilstandsrapporter til nærmere kontrol. Tilstandsrapporterne udtages på baggrund af enten klager over tilstandsrapporter, statistiske risikoparametre, tilfældigt eller som følge af særlige kontrolindsatser.

Stk. 2. Nævnet skal oplyse den beskikkede bygningssagkyndige om, at vedkommende er udvalgt til kontrol og sende en opfordring til den beskikkede bygningssagkyndige om at udtale sig inden en nærmere fastsat frist og deltage i syn- og skøn. Samtidig skal indklagede 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.

Stk. 3. Formanden sørger for, at de nødvendige oplysninger til sagens behandling foreligger, og at de nødvendige undersøgelser er foretaget. På ethvert tidspunkt under sagens behandling kan der indhentes yderligere oplysninger.

Kapitel 3

Sagens afgørelse

§ 14. Sagens parter har 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.

§ 15. En sag kan behandles ved skriftlig procedure, hvis ingen af parterne ønsker at møde for nævnet, og der er enighed blandt de medlemmer, der behandler sagen.

§ 16. Nævnets afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed. Ved stemmelighed er formandens stemme udslagsgivende.

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

Stk. 3. Nævnet afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 4. En afgørelse skal indeholde oplysninger om adgangen for domstolsprøvelse og fristen herfor.

Kapitel 4

Omkostninger, offentliggørelse m.v.

§ 17. Nævnet kan beslutte, at klager skal betale omkostninger for nævnets udgifter til syn og skøn, såfremt der ikke gives klager medhold i klagen. Dette gælder dog ikke, hvis udgifterne til syn og skøn vedrører en disciplinærsag.

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

Stk. 3. Nævnet kan beslutte, at den beskikkede bygningssagkyndige skal betale omkostninger til syn og skøn i klagesager, hvor klager har fået medhold i et eller flere klagepunkter. Nævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling, i hvilken grad klager har fået medhold og fordeler som hovedregel omkostningerne til syn og skøn mellem parterne i henhold til graden af medhold.

§ 18. Nævnets afgørelser sendes til sagens parter.

Stk. 2. Nævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser i anonymiseret form på nævnets hjemmeside.

§ 19. Nævnet offentliggør navne på og firmatilknytningsforhold for beskikkede bygningssagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller har fået frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig. Offentliggørelsen sker på en liste på nævnets hjemmeside og på Erhvervs- og Byggestyrelsens hjemmeside www.boligejer.dk, hvor datoen for meddelelsen af advarslen, bøden eller frakendelsen tillige anføres. Offentliggørelsen sker tidligst 4 uger efter, at nævnets afgørelse i sagen er meddelt den pågældende. Hvis afgørelsen indbringes for domstolene, kan offentliggørelsen ikke ske, førend der foreligger endelig dom i sagen. Navne på beskikkede bygningssagkyndige og firmaer slettes 3 år efter optagelsen på listen.

§ 20. Bekendtgørelsen træder i kraft den 15. januar 2011.