

UDKAST

Forslag

til

Lov om autorisation af virksomheder på huseftersynsområdet

Kapitel 1

Anvendelsesområde

§ 1. Loven finder anvendelse på tilstandsrapporter, der udarbejdes efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Stk. 2. Tilstandsrapporter må kun udarbejdes af virksomheder, der har opnået autorisation efter § 2.

Kapitel 2

Autorisation

§ 2. Erhvervsstyrelsen meddeler autorisation til virksomheder, der udarbejder tilstandsrapporter, når virksomheden ved ansøgning har dokumenteret, at virksomheden

- 1) har et godkendt kvalitetsledelsessystem, jf. § 8,
- 2) ikke er under konkursbehandling eller likvidation,
- 3) har en fysisk adresse i et medlemsland inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med om udøvelse af lovregulerede erhverv, og
- 4) har indbetalt et gebyr, jf. § 7.

Stk. 2. Virksomhedens ejer eller, hvor virksomheden drives i selskabsform, den administrerende direktør skal afgive en skriftlig erklæring om, hvorvidt virksomheden eller vedkommende selv inden for de sidste tre år er straffet for overtrædelse af denne lov, lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet eller regler fastsat i medfør af disse love.

§ 3. Virksomheder, der har opnået autorisation efter § 2, opføres i et offentligt register, som føres af Erhvervsstyrelsen.

§ 4. Uanset betingelserne for at opnå autorisation, jf. § 2, er opfyldt, kan Erhvervsstyrelsen meddele afslag, hvis der er grund til at antage, at virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarlig vis.

§ 5. En virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, skal anvende bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter.

UDKAST

§ 6. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om autorisation til at udarbejde tilstandsrapporter på huseftersynsområdet, herunder om kompetencekrav til bygningssagkyndige, ansvarsforsikring, ansøgningsprocedure, udøvelse af autoriseret virksomhed, indholdet af tilstandsrapporten samt om administration af ordningen m.v.

Kapitel 3

Gebyr

§ 7. Erhvervsstyrelsen opkræver et gebyr i forbindelse med ansøgning om autorisation.

Stk. 2. Erhvervsministeren fastsætter regler om størrelsen og opkrævningen af gebyret efter stk. 1.

Kapitel 4

Kvalitetsledelsessystemet

§ 8. En virksomhed, der ansøger om autorisation efter § 2, skal fremlægge dokumentation for, at virksomheden har et godkendt kvalitetsledelsessystem. Kvalitetsledelsessystemet skal godkendes og løbende efterprøves af en af Erhvervsstyrelsen godkendt kontrolinstans.

Stk. 2. Virksomheden afholder omkostningerne i forbindelse med godkendelse og efterprøvning af virksomhedens kvalitetsledelsessystem.

Stk. 3. Erhvervsministeren kan fastsætte regler om

- 1) det i stk. 1 nævnte kvalitetsledelsessystems indhold, omfang, godkendelse og efterprøvning,
- 2) ekstraordinær efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet i tilfælde, hvor virksomheden har udvist forsømmelighed ved udarbejdelse af tilstandsrapporter, og
- 3) godkendelse af kontrolinstanser, kontrolinstansers virksomhed, efterprøvning af kontrolinstanser og Erhvervsstyrelsens tilbagekaldelse af godkendelser.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte regler om forhold, som er nødvendige for at opfylde Danmarks EU-retlige forpligtelser på de områder, der er omfattet af et autorisationskrav i medfør af denne lov og regler fastsat i medfør heraf med henblik på implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om tjenesteydelser i det indre marked.

Kapitel 5

Oplysningspligt og kontrol

§ 9. En virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, skal oplyse Erhvervsstyrelsen, hvis der sker ændringer i de oplysninger, der er meddelt Erhvervsstyrelsen i forbindelse med udstedelse af autorisation.

§ 10. Erhvervsstyrelsen fører kontrol med, at denne lov, og regler fastsat i medfør af denne lov, overholdes.

Stk. 2. Erhvervsministeren fastsætter regler om Erhvervsstyrelsens kontrol.

§ 11. En virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, er forpligtet til på begæring af Erhvervsstyrelsen at afgive oplysninger, der er nødvendige for gennemførelse af kontrollen, og at medvirke ved kontrol efter Erhvervsstyrelsens nærmere anvisninger.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan kræve at få meddelt alle oplysninger, der er nødvendige til en vurdering af, om betingelserne for autorisation fortsat er opfyldt.

§ 12. Erhvervsstyrelsen kan indhente relevante oplysninger fra godkendte kontrolinstanser om efterprøvningen af en virksomheds kvalitetsledelsessystem og fra Klagenævnet for tilstandsrapporter, jf. kapitel 7, når oplysningerne er nødvendige for, at Erhvervsstyrelsen kan varetage sine opgaver efter § 10.

Kapitel 6

Påtale, advarsel, tilbagekald og bortfald

§ 13. Erhvervsstyrelsen kan overfor en autoriseret virksomhed træffe afgørelse om

- 1) påtale for overtrædelse af denne lov eller regler fastsat i medfør heraf, eller
- 2) advarsel for overtrædelse af denne lov eller regler fastsat i medfør heraf.

§ 14. Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en virksomheds autorisation, når

- 1) virksomheden har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter,
- 2) kontrolinstansen ikke kan godkende kvalitetsledelsessystemet endeligt eller den løbende efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet eller den

ekstraordinære efterprøvning i henhold til regler fastsat i medfør af § 8, stk. 3, nr. 2, viser grove eller gentagende mangler i egenkontrollen,
3) virksomheden ikke længere har en fysisk adresse i et medlemsland inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med om udøvelse af lovregulerede erhverv, eller
4) betingelserne for autorisationen i øvrigt ikke længere er opfyldt.

§ 15. Afgørelser efter § 13, nr. 2, og § 14 offentliggøres.

Stk. 2. Erhvervsministeren fastsætter regler om offentliggørelsens form, indhold og varighed.

§ 16. En autorisation udstedt i medfør af § 2 bortfalder, når virksomheden kommer under konkursbehandling, træder i likvidation eller ophører.

Kapitel 7

Klagenævnet for tilstandsrapporter

§ 17. Erhvervsministeren opretter Klagenævnet for tilstandsrapporter.

Stk. 2. Klagenævnet for tilstandsrapporter behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2.

Stk. 3. Nævnenes Hus er sekretariat for nævnet.

§ 18. 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. Reklamationsfristen i § 3, stk. 2, i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. finder anvendelse ved indbringelse af sager for Klagenævnet for tilstandsrapporter.

§ 19. Klagenævnet for tilstandsrapporter kan opkræve et gebyr for at få behandlet en klage.

Stk. 2. Klagenævnet for tilstandsrapporter kan ved klage over en tilstandsrapport tilkende klager en erstatning.

Stk. 3. Klagenævnet for tilstandsrapporter sender meddelelse om en afgørelse til klageren og den autoriserede virksomhed.

Stk. 4. Kapitel 8 i lov om forbrugerklager finder anvendelse på Klagenævnet for tilstandsrapporters afgørelser efter stk. 2.

§ 20. Klagenævnet for tilstandsrapporter består af én formand, som skal være landsdommer, og fire andre medlemmer, hvoraf to skal være repræsentanter for erhvervet og to skal være repræsentanter for forbrugerne.

Stk. 2. Medlemmerne af Klagenævnet for tilstandsrapporter udpeges af erhvervsministeren med undtagelse af formanden. Formand og medlemmer udpeges for en periode på indtil fire år.

§ 21. Klagenævnet for tilstandsrapporters afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

§ 22. Klagenævnet for tilstandsrapporter kan offentliggøre afgørelser og navne på autoriserede virksomheder, der er pålagt et erstatningsansvar, og som ikke efterkommer nævnets afgørelser.

§ 23. Erhvervsministeren fastsætter regler om Klagenævnet for tilstandsrapporter, herunder regler om nævnets virksomhed og sagsbehandling, udpegning af medlemmer, klageadgang, opkrævning af gebyr, delegation af kompetence til formanden og nævnets sekretariat, syn og skøn, fordeling af sagsomkostninger, offentliggørelse af nævnets afgørelser og navne på virksomheder, nævnets forretningsorden m.v.

Kapitel 8

Udveksling af oplysninger

§ 24. Erhvervsstyrelsen kan i kontroløjemed indsamle og behandle, herunder samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan i kontroløjemed behandle, herunder samkøre, oplysninger, som myndigheden ud over de tilfælde, der er nævnt i stk. 1, er i besiddelse af.

Stk. 3. Erhvervsstyrelsen kan i kontroløjemed indsamle og behandle, herunder samkøre, ikke offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige og private virksomheder og erhvervs- eller forbrugerorganisationer.

Kapitel 9

Digital kommunikation

§ 25. Skriftlig kommunikation til og fra Erhvervsstyrelsen og Klagenævnet for tilstandsrapporter skal foregå digitalt, jf. dog stk. 2.

Stk. 2. Erhvervsstyrelsen kan undtage en virksomhed fra digital kommunikation, når særlige omstændigheder taler for det.

Stk. 3. En digital meddelelse anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for adressaten for meddelelsen.

Stk. 4. Erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om digital kommunikation og om anvendelse af bestemte it-systemer og særlige digitale formater, herunder anvendelse af digital selvbetjening.

Kapitel 10

Klageadgang og domstolsprøvelse

§ 26. Erhvervsstyrelsens afgørelser truffet efter denne lov, eller regler fastsat i medfør af denne lov, kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

Stk. 2. Afslag på ansøgning om autorisation efter § 4, kan dog indbringes for Erhvervsankenævnet, senest fire uger efter at afslaget er meddelt den pågældende.

Stk. 3. En afgørelse om tilbagekaldelse efter § 14, stk. 1, nr. 1, kan af den virksomhed, som afgørelsen vedrører, forlanges indbragt for domstolene. Anmodning om indbringelse for domstolene skal fremsættes over for Erhvervsstyrelsen senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende virksomhed.

Stk. 4. Erhvervsstyrelsen anlægger uden unødigt ophold sag mod virksomheden nævnt i stk. 3, i den borgerlige retsplejes former.

Stk. 5. Anmodning om sagsanlæg vedrørende tilbagekaldelse efter stk. 3 har opsættende virkning. Retten kan dog ved kendelse bestemme, at den pågældende virksomhed under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som autoriseret.

Kapitel 11

Straffebestemmelser

§ 27. Med bøde straffes den, der

- 1) med forsæt eller ved grov uagtsomhed overtræder §§ 1, stk. 2, eller 5,
 - 2) tilsidesætter eller undlader at efterkomme oplysningspligten i §§ 9 eller 11,
 - 3) tildeles en advarsel efter § 13, stk. 1, nr. 2,
- 4

Stk. 2. I regler, der er udstedt i medfør af denne lov, kan der fastsættes straf af bøde.

Stk. 3. Der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Kapitel 12

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

§ 28. Loven træder i kraft den 1. juli 2026.

§ 29. Loven finder anvendelse for tilstandsrapporter, der udarbejdes fra den 1. juli 2028.

Stk. 2. Personer, der er beskikket som bygningssagkyndig efter lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. ved lovens ikrafttrædelse, kan fortsat virke som beskikket bygningssagkyndig efter reglerne herom, indtil beskikkelsen udløber og senest indtil den 1. juli 2028.

Stk. 3. Klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet før 1. juli 2028 skal behandles af Klagenævnet for tilstandsrapporter efter de hidtidige regler.

Stk. 4. Personer, der er beskikkede som bygningssagkyndige eller har bestået uddannelsen som bygningssagkyndig efter 1. oktober 2020, kan virke som bygningssagkyndig efter § 5 i en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2.

§ 30. Lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. ophæves med virkning fra 1. juli 2028.

§ 31. Administrative forskrifter, der er fastsat i medfør af lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. forbliver i kraft, indtil de ophæves.

Kapitel 13

Ændringer i anden lovgivning

§ 32. I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015, foretages følgende ændringer:

1. Overalt i loven ændres »Erhvervs- og vækstministeren« til: »Erhvervsministeren« og »erhvervs- og vækstministeren« ændres til: »erhvervsministeren«.

2. I § 2, *stk. 6*, og § 4, *stk. 1, 2. pkt.*, ændres »bygningssagkyndige« til: »autoriserede virksomhed«.

UDKAST

3. I § 2 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »den bygningssagkyndiges« til: »den autoriserede virksomheds«.

4. I § 3, stk. 1, 1. pkt., ændres »person« til: »autoriserede virksomhed«.

5. I § 3, stk. 2, 1. pkt., ændres »beskikkede bygningssagkyndige« til: »autoriserede virksomhed«.

6. I § 3, stk. 2, 2. pkt., udgår » person eller«.

7. I § 4, stk. 1, 1. pkt., ændres »bygningssagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.« til: »virksomhed, der er autoriseret efter lov om autorisation af virksomheder på huseftersynsområdet«.

8. I § 4, stk. 2, ændres »virksomheden som bygningssagkyndig« til: »virksomheder, der er autoriserede til at udarbejde tilstandsrapporter«, og »den bygningssagkyndiges« ændres til: »virksomhedens«.

Kapitel 14

Territorialbestemmelse

§ 33. Loven gælder ikke for Færøerne og Grønland, men kan ved kongelig anordning helt eller delvis sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

UDKAST

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse	
1.	Indledning
2.	Lovforslagets hovedpunkter
2.1.	Autorisationsordning for virksomheder under huseftersynsordningen
2.1.1.	Baggrunden for huseftersynsordningen
2.1.2.	Gældende ret
2.1.3.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.2.	Kontrol med tilstandsrapporter
2.2.1.	Gældende ret
2.2.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.3.	Klagenævnet for tilstandsrapporter
2.3.1.	Gældende ret
2.3.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.4.	Krav til de bygningssagkyndige
2.4.1.	Gældende ret
2.4.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.5.	Omlægning af IT (inddateringssystemet)
2.5.1.	Gældende ret
2.5.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
2.6.	Inddragelse af ordningens interessenter
2.6.1.	Gældende ret

UDKAST

2.6.2.	Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
3.	Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
4.	Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
5.	Administrative konsekvenser for borgerne
6.	Klimamæssige konsekvenser
7.	Miljø- og naturmæssige konsekvenser
8.	Forholdet til EU-retten
9.	Hørte myndigheder og organisationer m.v.
10.	Sammenfattende skema

1. Indledning

Huseftersynsordningen blev indført i 1996 for at skabe gennemsigtighed og tillid i danske bolighandler. Ordningen har gjort det muligt for køber og sælger at handle på et oplyst grundlag, hvor boligens fysiske tilstand er dokumenteret, og hvor en ejerskifteforsikring kan dække skjulte fejl. Hensigten har fra starten været at forebygge konflikter og styrke forbrugernes tryghed ved køb og salg af boliger.

Med nærværende lovforslag foreslås det at modernisere og forenkle huseftersynsordningen ved at indføre en ny autorisationsordning for virksomheder, der udarbejder tilstandsrapporter. Formålet er at understøtte rapporter af høj kvalitet, tydeliggøre ansvaret og reducere den administrative byrde hos myndighederne. Lovforslaget er samtidig en opfølgning på finanslovsaftalen for 2025, hvor det blev besluttet at indføre en ny autorisationsmodel for huseftersynsområdet som led i regeringens målsætning om at reducere antallet af administrative årsværk i staten.

Lovforslaget indebærer, at den nuværende ordning med personligt beskikkede bygningssagkyndige udfases og erstattes med en autorisationsordning. Derved bortfalder den nuværende myndighedsopgave med at beskikke og genbeskikke bygningssagkyndige. Fremover bliver det i stedet virksomheder og ikke den enkelte bygningssagkyndige, der bærer

UDKAST

det juridiske ansvar for tilstandsrapporternes indhold og kvalitet. Ordningen skal administreres af Erhvervsstyrelsen, som i forvejen har erfaring med tilsvarende autorisationsordninger inden for el, vvs, kloak, gas og nedrivning af asbestholdigt materiale,

Sanktioner for manglende kvalitet og fejl i rapporterne placeres hos den virksomhed, der er ansvarlig for udarbejdelsen af rapporterne. Autorisationen bygger på tre grundlæggende krav til virksomhederne: et kvalitetsledelsessystem, en egenkontrol og brug af kompetent arbejdskraft.

De autoriserede virksomheder forpligtes til at etablere et kvalitetsledelsessystem og udføre nødvendig egenkontrol med kvaliteten af arbejdet samt oprette procedurer for håndtering af klager og forbedringsaktiviteter. Virksomhedernes kvalitetsledelsessystem godkendes af kontrolinstanser. Erhvervsstyrelsen godkender og fører kontrol med kontrolinstanserne, som det også er tilfældet i dag på styrelsens øvrige autorisationsområder.

Samtidig foreslås det, at kontrollen med kvaliteten af tilstandsrapporterne fremadrettes udføres direkte af Erhvervsstyrelsen, hvorved brugen af eksterne syns- og skøns mænd og tekniske revisorer bortfalder. En kvalitetsbaseret myndighedskontrol, hvor Erhvervsstyrelsen vurderer fejl, forsømmelighed og deres betydning for forbrugerne, vil understøtte huseftersynsordningens oprindelige formål om at sikre tilstandsrapporter med høj troværdighed, som forbrugerne og forsikringsselskaberne kan have tillid til.

Som en konsekvens af at den personlige beskikkelse bortfalder, foreslås det at nedlægge disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige. I stedet oprettes et klagenævn for tilstandsrapporter, hvortil forbrugere kan klage over tilstandsrapporter udarbejdet af autoriserede virksomheder.

Erhvervsstyrelsens kontrol, klagenævnets afgørelser og kontrolinstansernes efterprøvning af virksomhedernes kvalitetsledelsessystem vil kunne danne grundlag for en eventuel påtale, en advarsel, en bødeindstilling og i yderste konsekvens et tilbagekald af virksomhedens autorisation.

Lovforslaget omfatter desuden en omlægning af kurset for bygningssagkyndige, som flyttes fra Erhvervsstyrelsen og fremover udbydes af flere erhvervsakademier. Herved samles uddannelsesopgaven hos uddannelsesinstitutionerne, mens kravene til uddannelse og

erhvervserfaring fastholdes. Det forventes, at kvaliteten af undervisningen vil stige.

Endvidere foreslås det, at Erhvervsstyrelsens IT-system til generering af tilstands- og elinstallationsrapporter fortsat forankres i styrelsen, men med en justering, så den digitale inddateringsløsning konkurrenceudsættes. Erhvervsstyrelsen skal derved ikke længere varetage driften og det løbende vedligehold heraf.

Endelig foreslås det, at interessentinddragelsen under huseftersynsordningen, som i dag bl.a. varetages i regi af en permanent nedsat følgegruppe, overgår til et mere fleksibelt format, hvor ordningens interessenter løbende inddrages efter behov og emne.

Samlet set bidrager tiltagene i lovforslaget til en enklere administrations- og kontrolopgave i Erhvervsstyrelsen, samtidig med at lovgivningen fortsat understøtter tilstandsrapporter af høj kvalitet, så forbrugerne fortsat kan have tillid til huseftersynsordningen.

Lovforslaget træder i stedet for lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v., jf. lov nr. 1532 af 21. december 2010, som ophæves med virkning fra 1. juli 2028.

2. Lovforslagets hovedpunkter

2.1. Autorisationsordning for virksomheder under huseftersynsordningen

2.1.1. Baggrunden for huseftersynsordningen

Huseftersynsordningen har eksisteret siden 1. januar 1996. Ordningen anvendes i langt størstedelen af danske bolighandler. I 2020 blev der tegnet ejerskifteforsikring i ca. 70 pct. af alle handler, og i 2024 blev der udarbejdet 84.017 tilstandsrapporter og 76.552 elinstallationsrapporter, mens der blev solgt 78.540 villaer, rækkehuse, ejerlejligheder og sommerhuse i Danmark.

Formålet med ordningen er at forebygge tvister om mangler ved fast ejendom til gavn for både køber og sælger. Sælger fritages for sit almindelige mangelsansvar, hvis køberen modtager en tilstandsrapport, en elinstallationsrapport, et forsikringstilbud og et løfte om, at sælger betaler

halvdelen af præmien. Tilstandsrapporten gør køberen bekendt med synlige fejl, og risikoen for skjulte mangler dækkes af ejerskifteforsikringen.

Før 1996 var der ikke krav om bygningseftersyn, og tvister blev håndteret efter købelovens almindelige regler. Køber kunne kræve afslag, erstatning eller hæve aftalen ved væsentlige mangler, og sælgers ansvar kunne gøres gældende i op til 20 år.

For at skabe klarhed om parternes retsstilling nedsatte Justitsministeriet i 1994 et udvalg, der anbefalede en ordning med tilstandsrapporter og ejerskifteforsikringer (Betænkning nr. 1276/1994). Anbefalingerne dannede grundlag for lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. Loven tog udgangspunkt i, at tvister om mangler ved fast ejendom ofte omhandler betydelige beløb og kan få alvorlige økonomiske konsekvenser for den tabende part. Efter den daværende retstilstand kunne sådanne tvister opstå mange år efter handlens indgåelse, på et tidspunkt hvor sælgeren for længst havde indrettet sig i tillid til, at handlen var endelig.

Da ejerboligmarkedet adskiller sig fra andre markeder ved, at der primært handles brugte ejendomme mellem private forbrugere, foreslog udvalget en ordning, som *både* skulle beskytte sælger og køber. Formålet var både at forebygge, at køberen blev skuffet i sine forventninger til ejendommen, og at sikre, at der var økonomisk dækning til udbedring, hvis der alligevel viste sig mangler. Den tilbageværende risiko fandt udvalget bedst kunne håndteres ved en forsikringsmæssig dækning. Skjulte fejl skulle derfor som udgangspunkt dækkes af ejerskifteforsikringen.

Huseftersynsordningen er frivillig at benytte, men for at tilskynde til ordningens udbredelse blev der knyttet klare juridiske fordele til indhentelse af en tilstandsrapport og et forsikringstilbud. Indgår sælgeren handlen uden at fremlægge en tilstandsrapport eller et forsikringstilbud m.v., gælder således i stedet dansk rets almindelige regler om mangler ved salgsgenstanden, så køberen kan gøre misligholdelsesbeføjelser gældende, hvis der efterfølgende viser sig at være mangler ved ejendommen.

Udvalget vurderede, at den mest effektive måde at forebygge mangelsproblemer på var at lade ejendommen gennemgå inden aftalens indgåelse, så køberen blev bekendt med ejendommens faktiske stand. Tilstandsrapporterne skulle udarbejdes af særligt uddannede, erfarne og beskikkede bygningssagkyndige med en professionsansvarsforsikring.

Rapporterne skulle udfærdiges på en myndighedsgodkendt formular og indeholde detaljerede oplysninger om bygningens fysiske tilstand. Lovbemærkningerne præciserer, at undersøgelsen i praksis skal foregå visuelt og uden omfattende fysiske indgreb i bygningen, hvorfor visse fejl ved en bygning kan være skjulte selv for en bygningssagkyndig.

For at sikre ensartethed i rapporternes indhold og kvalitet fastsatte bekendtgørelse nr. 915 af 30. november 1995 nærmere krav til den bygningssagkyndiges arbejde. Bygningsgennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af en bygningssagkyndig. Den fysiske besigtigelse og gennemgang af ejendommen skal være visuel med brug af enkle tekniske hjælpemidler og orienterende målinger, men uden destruktive indgreb. Fokus er på, om bygningens fysiske tilstand er ringere end for tilsvarende intakte bygninger af samme alder. Den bygningssagkyndige skal i rapporten omtale skader, tegn på skader samt forhold ved bygningen, der kan føre til skader, hvis ikke der iværksættes vedligeholdelse. Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelser eller ødelæggelse i bygningen eller andre fysiske forhold, når disse forhold nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed.

I 2006 nedsatte Justitsministeriet et nyt udvalg, der skulle vurdere den samlede huseftersynsordning, herunder behovet for eventuelle ændringer. Ét af udvalgets anbefalinger var at tilføje gennemgang af elinstallationer til huseftersynsordningen, og med virkning fra den 1. januar 2012 blev ordningen udvidet til også at omfatte elinstallationsrapporter. I denne forbindelse udgav Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter i 2012 en håndbog for bygningssagkyndige, som udgør arbejdsgrundlaget for de bygningssagkyndige. Håndbogen blev senest gennemgribende revideret i 2020, hvor det tidligere K1, K2 og K3-karaktersystem blev afløst af mere brugervenlige farvekoder.

2.1.2. Gældende ret

Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015 (herefter forbrugerbeskyttelsesloven). Loven hører under Justitsministeriets ressortområde. Reglerne er overordnet set de samme, som ved den oprindelig lovs vedtagelse i 1995, jf. lov nr. 391 af 14. juni 1995 om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., og som beskrevet umiddelbart ovenfor under afsnit 2.1.1.

Huseftersynsordningen reguleres derudover også af lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v., jf. lov nr. 1532 af 21. december 2010 (herefter bygningssagkyndigloven), og af de administrative forskrifter, der er udstedt med hjemmel i denne lov. Det drejer sig om bekendtgørelse nr. 1587 af 10. november 2020 om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen med senere ændringer (herefter beskikkelsesbekendtgørelsen), bekendtgørelse nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige med senere ændringer (herefter nævnsbekendtgørelsen), bekendtgørelse nr. 438 af 12. april 2019 om udøvelse af erhverv som beskikket bygningssagkyndig på baggrund af udenlandske erhvervsmæssige kvalifikationer samt §§ 8-9 i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. juni 2021 om henlæggelse af beføjelser til Sikkerhedsstyrelsen. Disse regelsæt hører under Erhvervsministeriets område. I praksis blev ordningen forvaltet af Sikkerhedsstyrelsen, der den 1. januar 2026 fusionerede med Erhvervsstyrelsen. Fra den 1. januar 2026 er det dermed Erhvervsstyrelsen, der forvalter ordningen.

En beskikket bygningssagkyndig er en professionel fagmand med en byggeteknisk grunduddannelse og et kursus i selve ordningens formål og regler samt praktiske udførelse. Derudover har den bygningssagkyndige mindst fem års relevant erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri. Det fremgår af beskikkelsesbekendtgørelsen.

Tilstandsrapporten indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges gennemgang af ejendommen, oplysninger om den forventede restlevetid for bygningens tag samt en generel hustypebeskrivelse relevant for den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører. I tilstandsrapporten skal den bygningssagkyndige beskrive bygningens fysiske tilstand, skader og tegn på skader. Tilstandsrapporterne indberettes elektronisk senest 14 dage efter bygningsgennemgangen via Erhvervsstyrelsens IT-system og i et godkendt rapportformat. Den bygningssagkyndige betaler i den forbindelse et administrationsgebyr for inddatering pr. udleveret tilstandsrapport. En tilstandsrapport har en gyldighed på seks måneder, og derefter skal der udarbejdes en ny rapport. Det fremgår af samme bekendtgørelse. Hvis rapporten skal revideres, f.eks. fordi rapporten er indberettet med fejl, eller hvis en konstateret skade er udbedret, kan tilstandsrapporten rettes ved en revision af den eksisterende tilstandsrapport.

For at sikre et ensartet fokus i tilstandsrapporterne, er det et krav, at den bygningssagkyndige skal følge Erhvervsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelsen af tilstandsrapporten, ligesom den bygningssagkyndige skal deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen. Det følger af nævnte bekendtgørelse. Erhvervsstyrelsen afholder årligt informationsmøder med de bygningssagkyndige.

Beskikkelsen som bygningssagkyndig er personlig, uanset om den beskikkede er ansat i en virksomhed eller er selvstændig, og det er derfor den bygningssagkyndige, der er personligt ansvarlig for tilstandsrapportens indhold og kvalitet og for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Køberen af en ejendom kan over for den bygningssagkyndige fremsætte krav om erstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten efter dansk rets almindelige erstatningsregler. Det afgørende for vurderingen af, om der foreligger det fornødne ansvarsgrundlag, vil være de faglige normer på området, herunder om den bygningssagkyndige har begået en fejl ved sin besigtigelse af ejendommen. Der er derfor tale om et professionsansvar. Det er af samme årsag et krav, at den bygningssagkyndige har en professionel ansvarsforsikring. Det fremgår af forbrugerbeskyttelsesloven og beskikkelsesbekendtgørelsen.

2.1.3. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at en tilpasning af huseftersynsordningen understøtter den samfundsmæssige udvikling, hvor virksomhederne i høj grad er ansvarlige for, at tjenesteydelser og produkter er i overensstemmelse med de forbrugerretlige regler. Endvidere vurderes det, at ordningen kan forenkles og gøres mere tidssvarende samtidig med, at Erhvervsministeriet indfrier regeringens mål om en reduktion af statslige arbejdspladser.

Der udarbejdes i gennemsnit ca. 80.000 tilstandsrapporter om året i Danmark. Opgaven varetages af beskikkede bygningssagkyndige fordelt på ca. 140 virksomheder. Mange af disse virksomheder arbejder allerede systematisk og metodisk med kvalitetssikring for at sikre et holdbart, konkurrencedygtigt produkt, herunder har flere virksomheder allerede etableret et kvalitetsledelsessystem til at understøtte arbejdet. Det er Erhvervsministeriets holdning, at der med fordel kan bygges videre på denne udvikling.

På den baggrund finder Erhvervsministeriet, at der bør etableres en autorisationsordning, hvor virksomheder autoriseres til at udarbejde tilstandsrapporter. I en autorisationsordning vil det juridiske ansvar for tilstandsrapporternes indhold ligge hos virksomheden, og sanktioner for manglende kvalitet og fejl i rapporterne rettes mod den virksomhed, der er ansvarlig for udarbejdelsen af rapporterne. Det svarer til den ordning, der allerede gælder for udarbejdelsen af elinstallationsrapporter under huseftersynsordningen og øvrige autorisationsordninger inden for el, vvs, kloak, gas og nedrivning af asbestholdigt materiale, hvor den autoriserede virksomhed bærer ansvaret for virksomhedens udførte tjenesteydelser og produkter. Det svarer ligeledes til den lovpligtige ordning for energimærkning af bygninger, som bl.a. finder sted ved salg. Energimærkning af bygninger udføres af virksomheder, der er certificerede hertil, og virksomheden er ansvarlig for udarbejdelsen og indholdet af energimærkningen.

Det foreslås samtidigt at afskaffe beskikkelsesordningen for bygningssagkyndige, så der ikke længere kræves en beskikkelse fra en offentlig myndighed for at kunne kalde sig bygningssagkyndig og foretage det dertil knyttede hverv. Det vil dog fortsat være et krav, at alle autoriserede virksomheder skal benytte bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter. De bygningssagkyndige skal som i dag have en byggeteknisk uddannelse, erhvervserfaring og have gennemgået et kursus. Se hertil nærmere under afsnit 2.4.1.

Det er ikke hensigten med den foreslåede ordning og de ændringer, der foretages på baggrund heraf, at ændre konstruktionen og de grundlæggende regler, der gælder for aftaler om køb af fast ejendom under huseftersynsordningen, og som de fremgår af kapitel 1 i forbrugerbeskyttelsesloven og som er uddybende beskrevet ovenfor under baggrunden for huseftersynsordningen i afsnit 2.1.1.

Videre er det ikke hensigten at ændre kravene til tilstandsrapporternes indhold, gyldighed, ensartethed og kvalitet. Bygningsgennemgangen skal fortsat foretages visuelt og med omhu, indsigt og fornøden erfaring, ligesom bygningsgennemgangen fortsat skal forberedes, bl.a. ved inddragelse af sælgeroplysninger og tidligere rapporter. Skadesbegrebet er uændret, og det vil være en forpligtelse for virksomhederne at følge Erhvervsstyrelsens håndbog, guides og vejledninger samt optræde uvildigt og uafhængigt af interesser. Alt sammen med henblik på at fastholde og styrke fagligheden.

UDKAST

Det er alene ansvaret for tilstandsrapporten, som overgår fra den beskikkede bygningssagkyndige til den autoriserede virksomhed. Det vil fremover være virksomheden, der er selvstændigt retssubjekt. Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i § 6 samt de gældende bemyndigelsesbestemmelser i §§ 2a, stk. 2, 4, stk. 2 og 4b, i forbrugerbeskyttelsesloven vil indebære, at der administrativt kan fastsættes nærmere regler om ovenstående.

Der er Erhvervsministeriets vurdering, at det eksisterende kvalitetsniveau i ordningen fastholdes ved at basere autorisationsordningen på tre grundlæggende krav til virksomhederne om et godkendt kvalitetsledelsessystem, egenkontrol og de rette kompetencer. Forslaget vil medføre, at virksomhederne i højere grad vil kunne uddrage læring af et helt forløb på et mere samlet og overordnet niveau og ikke kun på baggrund af den enkelte bygningssagkyndiges fejl i de rapporter, der er klaget over, eller som er udtrukket til kontrol.

Samtidigt foreslås det, at grov eller gentagen forsømmelse og overtrædelse af reglerne og vilkårene for autorisation i sidste konsekvens skal kunne medføre, at virksomheden mister sin autorisation. Sanktionen skal afspejle, at huseftersynsordningen er en forbrugerbeskyttelsesordning. Erhvervsstyrelsen skal i forbindelse med kvalitetskontrollen vurdere, om det er nødvendigt at tilbagekalde en autorisation, eller om en ekstraordinær efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet, en påtale, en advarsel eller en indstilling til bødestraf er et fuldt tilstrækkeligt middel til at nå målet om, at sanktionen skal være effektiv, stå i et rimeligt forhold til overtrædelsen og have en afskrækkende virkning. I vurderingen skal der tages hensyn til almindelige principper om proportionalitet. Derfor skal det sikres, at en tilbagekaldelse ikke er uforholdsmæssig i forhold til den forsømmelse, som virksomheden har udvist. Se nærmere under de specielle bemærkninger til § 14.

Erhvervsministeriet finder det hensigtsmæssigt, at en autorisationsordning for virksomheder, der udarbejder tilstandsrapporter, administreres af Erhvervsstyrelsen, som allerede har erfaring med at autorisere virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet samt indenfor nedrivning af asbestholdigt materiale. Erhvervsstyrelsen har også erfaring med at føre kontrol og sanktionere overtrædelser af lovgivningen på de andre autorisationsområder.

UDKAST

Endvidere finder Erhvervsministeriet det hensigtsmæssigt, at en ny ordning indholds- og kravsmæssigt lægger sig op ad de nuværende, andre autorisationsordninger. Det foreslås derfor, at virksomheder, der udfører tilstandsrapporter bliver omfattet af et krav om, at de skal have et godkendt kvalitetsledelsessystem med et integreret egenkontrolsystem, der løbende efterprøves af en uvildig kontrolinstans, der er godkendt af Erhvervsstyrelsen.

Virksomheden bliver ansvarlig for systemets udformning, implementering og vedligeholdelse. Kontrolinstansen skal ved et besøg i virksomheden efterprøve, om virksomheden efterlever sit kvalitetsledelsessystem.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at et kvalitetsledelsessystem understøtter virksomhederne i at opretholde en høj standard i den ydelse og det produkt, som virksomheden leverer til forbrugerne. Et kvalitetsledelsessystem forudsætter, at virksomheden dokumenterer sine processer og procedurer. Kvalitetsledelsessystemet er også virksomhedens egenkontrolsystem og skal medvirke til at sikre, at bl.a. kravene til udarbejdelse af en tilstandsrapport overholdes, at de bygningssagkyndige har de rette kompetencer og der bliver fulgt op på afvigelser. Udgangspunktet er, at systemet skal være praktisk og let at administrere, så det ikke bliver en byrde i den daglige drift. Systemet kan tilpasses og skaleres efter virksomhedens størrelse, aktiviteter og ressourcer. Forskellen mellem store og små virksomheder skal afspejle sig i omfanget af kvalitetsledelsessystemet.

Virksomheder, der også udfører elinstallationsrapporter, er allerede autoriserede og er dermed også allerede i besiddelse af et kvalitetsledelsessystem. De autoriserede virksomheder, der udarbejder både elinstallationsrapporter og tilstandsrapporter, vil derfor kunne nøjes med at tilpasse virksomhedens eksisterende kvalitetsledelsessystem.

Egenkontrol vil bestå i en nærmere fastlagt, intern proces for tilsyn med det udførte arbejde, hvor f.eks. medarbejdere, ledere og fagchefer systematisk kontrollerer virksomhedens eget arbejde for at sikre, at det lever op til de ønskede kvalitetsstandarder og krav gennem eksempelvis kontrolpunkter, kvalitetstests og andre givne parametre. En vigtig del af egenkontrollen er også at fokusere på at forebygge fejl og arbejde proaktivt med at forbedre arbejdsmetoder. Hvis virksomheden konstaterer afvigelser, skal virksomheden sørge for, at de bliver korrigeret. Virksomheden kan blive opmærksom på afvigelser og fejl i forbindelse med en klage til Klagenævnet

for tilstandsrapporter, ved Erhvervsstyrelsens kontrol med virksomhedens tilstandsrapporter eller i forbindelse med virksomhedens egenkontrol. Det er Erhvervsministeriets vurdering, at en sådan egenkontrol vil sikre, at virksomheden kan forebygge og håndtere eventuelle problemer hurtigt og effektivt.

For at forbedre graden af implementering af kvalitetsledelsessystemerne i virksomhederne og selve anvendelsen af kvalitetsledelse og egenkontrol - med deraf følgende forventning om, at det generelt vil bidrage til at højne kvaliteten i tilstandsrapporterne - foreslås det, at der indføres krav om anvendelse af tredjepartskontrol. Det er en sædvanlig fremgangsmåde i forbindelse med lovkrav om anvendelse af kvalitetsledelse, at der tillige stilles krav om tredjepartskontrol.

Kvalitetsledelsessystemet skal godkendes af en godkendt kontrolinstans, som vurderer, om systemet lever op til gældende krav. Kontrolinstansen skal derudover løbende foretage efterprøvning af, om virksomheden anvender og efterlever kvalitetsledelsessystemet, og om systemet fortsat lever op til gældende krav. Det svarer til retstilstanden for autoriserede virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet og asbestområdet. Det er Erhvervsministeriets vurdering, at en sådan kontrol med kvalitetsledelsessystemet giver et bedre grundlag for læring relateret til procedurer, arbejdsgange, ledelse og organisering.

Det foreslås, at virksomhederne selv vælger og indgår aftale med en tredjepart, som kan udføre godkendelse og kontrol af kvalitetsledelsessystemet. Ved virksomhedernes eget valg af tredjepartskontrolinstansen vil der skabes fri konkurrence blandt udbydere af denne ydelse. Det foreslås i denne forbindelse, at udgifterne til tredjepartskontrollen afholdes af den enkelte, kontrollerede virksomhed. Dette er tilsvarende den retstilstand, der gælder for autoriserede virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet samt indenfor nedrivning af asbestholdigt materiale. Kontrolinstanser skal godkendes af Erhvervsstyrelsen. Dertil kommer Erhvervsstyrelsens periodevise audits af de godkendte kontrolinstansers arbejde.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at en effektiv, løbende efterprøvning af den autoriserede virksomheds kvalitetsledelsessystem og efterlevelse af kravene til egenkontrol vil medvirke til at sikre en høj kvalitet - ikke blot i selve slutproduktet, men også i selve arbejdsprocessen.

Til bestemmelsen om, at autorisationen kan tilbagekaldes ved grove eller gentagne forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter, jf. § 14, stk. 1, nr. 1, foreslås det, at blandt de forhold, der kan forårsage tilbagekaldelse, tillige anføres den omstændighed, at den løbende efterprøvning af virksomhedens kvalitetsledelsessystem viser grove eller gentagende mangler i egenkontrollen, jf. § 14, stk. 1, nr. 2. Dette er en naturlig følge af indførelsen af kravet om tredjepartskontrol. På el-, vvs- og kloakinstallationsområdet samt indenfor nedrivning af asbestholdigt materiale, er der allerede i dag et krav om tredjepartskontrol.

Lovforslaget lægger op til at bemyndige erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om virksomhedernes kvalitetsledelsessystem og godkendelsen heraf, jf. lovforslagets § 8, stk. 3. De nærmere krav til kvalitetsledelsessystemet, omfang, godkendelse og efterprøvning, herunder intervaller og mulighed for ekstraordinær efterprøvning fastsættes derfor i en bekendtgørelse, forventeligt i bekendtgørelse nr. 725 af 12. juni 2024 om kvalitetsledelsessystemer for autoriserede virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet og asbestområdet og for virksomheder med virksomhedsgodkendelse på gasområdet. Det forudsættes uanset, at kravene som udgangspunkt bliver tilsvarende de krav, der er fastsat heri.

Det er hensigten, at der i de administrative regler vil blive fastsat krav om, at kvalitetsledelsessystemet som minimum skal indeholde en beskrivelse af virksomheden ansvars- og kompetenceforhold, procedurer for planlægning, tilrettelæggelse, udførelse af arbejdet samt tilsyn med arbejdet med tilstandsrapporter. Herudover skal systemet indeholde en procedure for håndtering af afvigelser og fejl samt korrigerende og forbedrende foranstaltninger heraf. Endelig skal kvalitetsledelsessystemet forholde sig til kravene til de ansattes kompetencer og uddannelse. Der vil bl.a. blive stillet krav om, at virksomheden skal registrere fejl med det formål at lære af disse og undgå dem fremover, ligesom der vil blive stillet krav om, at den bygningssagkyndige skal holde sin viden ajour, og at medarbejdernes kvalifikationer stemmer overens med de opgaver, de varetager. Kvalitetsledelsessystemets effektivitet og efterlevelse i praksis skal evalueres med et passende interval for at sikre, at forbedringer implementeres og fastholdes på et højt kvalitetsniveau.

Det er tiltænkt, at der i bekendtgørelsen også vil blive fastsat regler om, hvordan egenkontrol, tilsynet med arbejdet og evaluering nærmere gennemføres både i store og i mindre virksomheder, herunder enkeltmandsvirksomheder.

De nærmere krav til kontrolinstansen, herunder godkendelsen, samarbejdet med Erhvervsstyrelsen, auditering og oplysningspligt fastsættes ligeledes administrativt i en bekendtgørelse, forventeligt i bekendtgørelse nr. 724 af 12. juni 2024 om godkendelse af kontrolinstanser til godkendelse og efterprøvning af kvalitetsledelsessystemer for autoriserede og godkendte virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet og asbestområdet. Det forudsættes, at kravene som udgangspunkt bliver tilsvarende de krav, der er fastsat heri, og med den tilføjelse, at Erhvervsstyrelsens afgørelser efter § 10 overdrages til kontrolinstansen, som derved får til opgave at følge op på, om og hvilke korrigerende tiltag virksomheden har iværksat på denne baggrund.

2.2. Kontrol med tilstandsrapporter

2.2.1. Gældende ret

Det er disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der har det overordnede ansvar for kontrollen med tilstandsrapporter. Forbrugerklager over tilstandsrapporter med krav om erstatning behandles og afgøres af klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Disciplinærnævnet træffer afgørelse i disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige, blandt andet på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde, herunder en kvalitetskontrol af konkrete tilstandsrapporter. Nævnenes Hus er sekretariat for nævnet i klagesager, mens det er Erhvervsstyrelsen, som er sekretariat for nævnet i de disciplinære sager.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev oprettet 1. januar 2011. Derved blev den forbrugerretlige og disciplinære del af kontrollen med de bygningssagkyndiges arbejde samlet i ét navn for at sikre en ensartet behandling og vurdering af de sagkyndiges arbejde. Tidligere blev kontrollen med de bygningssagkyndiges arbejde varetaget af henholdsvis Erhvervs- og byggestyrelsen, der behandlede og afgjorde de disciplinære sager, mens forbrugerklager over tilstandsrapporter med krav om erstatning blev afgjort af Ankenævnet for Huseftersyn. Det forhold, at bedømmelsen af de bygningssagkyndiges faglige niveau blev varetaget af to uafhængige systemer, kunne potentielt medføre, at de to myndigheder kunne anlægge én praksis i forbindelse med behandlingen af disciplinærsager og en anden praksis i behandlingen af forbrugerklager.

UDKAST

For yderligere at sikre en ensartet vurdering af de byggetekniske forhold er der i dag personsammenfald mellem de syns- og skønsmænd, som anvendes i forbrugerklagerne, og de tekniske revisorer, som varetager kvalitetskontrollen med tilstandsrapporterne. Syns- og skønsmændene udfærdiger i klagesager en syns- og skønserklæring til klagenævnet, mens de som tekniske revisorer bistår med at sikre kvaliteten i de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde. Syns- og skønsmænden/den tekniske revisor skal opfylde betingelserne for at blive beskikket som bygningssagkyndig og fungere eller have fungeret som sådan. Det sikrer, at de har den fornødne erfaring og byggefaglige kompetencer. Syns- og skønsmandene/de tekniske revisorer arbejder under rammeaftale efter offentligt udbud efter reglerne i udbudsloven, jf. lov nr. 1564 af 15. december 2015 med senere ændringer. Rammeaftalen regulerer bl.a. tildelingen af opgaver samt aflønning. Der er i øjeblikket 20 syns- og skønsmand/tekniske revisorer, som aflønnes med en fast takst pr. opgave.

Til brug for kvalitetssikringen udtager Erhvervsstyrelsen 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. Den daværende erhvervsminister besluttede, at Sikkerhedsstyrelsen, der den 1. januar 2026 fusionerede med Erhvervsstyrelsen, fra 2022 skulle kontrollere 600 tilstandsrapporter årligt.

I udvælgelsen af, hvilke rapporter og bygningssagkyndige, der skal kontrolleres og underlægges en teknisk revision, indgår som statistiske risikoparametre f.eks. afvigende rapporter, opfølgende kontrol efter tildelte sanktioner, mængden af udførte rapporter m.v. Herudover indgår også kriterier om, hvorvidt den bygningssagkyndige er nyuddannet, eller om vedkommende udarbejder flere end 400 tilstandsrapporter årligt, svarende til knap to rapporter om dagen. Samtidig bliver de bygningssagkyndige, der udarbejder meget få rapporter (færre end 10 om året), også udtrukket til kontrol i hyppigere omfang. Har klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige truffet afgørelse om et erstatningsbeløb over 40.000 kr. før fradrag for forbedringer, udtrækkes den pågældende bygningssagkyndige automatisk til kontrol.

En teknisk revision foregår ved, at den tekniske revisor gennemgår et hus og husets tilstandsrapport. Den bygningssagkyndige, der har udarbejdet tilstandsrapporten, inviteres med til gennemgangen. Formålet med den tekniske revision er at kontrollere kvaliteten af tilstandsrapporten, men også

at indlede en dialog med den bygningssagkyndige om praksis og forbedringsmuligheder. Den bygningssagkyndige er som regel til stede, da det dels giver mulighed for at stille opklarende spørgsmål og udrede eventuelle misforståelser, dels giver det mulighed for en fagligt udviklende samtale.

Som forberedelse til kontrolbesøget har teknisk revisor gennemlæst tilstandsrapporten, orienteret sig i eventuelle udleverede byggetegninger og kontrolleret stamoplysninger samt sælgeroplysninger.

Den tekniske revisor gennemfører kontroleftersynet på ejendommen efter samme metodik og med samme hjælpemidler som ved en normal besigtigelse. Hele ejendommen gennemgås, og det kontrolleres, om tilstandsrapporten, herunder karakterer og noter m.v., er retvisende og forståelig. Alle de fejl, der konstateres i en tilstandsrapport, tages i betragtning og vurderes ud fra de konsekvenser, de kan medføre for forbrugerne. Teknisk revisor registrerer ligeledes nye fejl, som den bygningssagkyndige eventuelt har overset i forbindelse med sit besøg. Den tekniske revisor registrerer og dokumenterer alle de forhold, hvor tilstandsrapporten ikke skønnes at leve op til den standard, der må forventes.

Det afhænger af en konkret vurdering, om der er tale om fejl og i bekræftende fald, hvor stor vægt disse skal tillægges. De enkelte fejl niveauplacers ud fra en vejledende vægtskala for fejlangivelser. I tilstandsrapporten er der tale om fejl, hvis et forhold er overset eller mangelfuldt eller misvisende rapporteret, således at en eventuel køber ikke får mulighed for at tage forholdets reelle betydning og konsekvenser i betragtning – og dermed påføres en uforudset byrde.

Den vejledende vægtskala giver mulighed for en vurdering af fejlene med en rimelig proportionalitet i vægtningen fra mindre betydende bagatelfejl til alvorlige fejl, der i sig selv er sanktionsgivende. Vægtskalaen er inddelt i fem niveauer (niveau A, B, C, D, E), der defineres ud fra en vurdering af fejlens konsekvenser for forbrugeren m.h.t. økonomisk tab og risiko for tab eller personskade. I det økonomiske estimat inddrages de skønnede, aktuelle udbedringsomkostninger, og en fejl placeres på et niveau mellem 0-20.000 kr., 20.000-50.000 kr., 50.000-100.000 kr., 100.000-150.000 kr. og over 150.000 kr. Eksempelvis vil en overset, nedbrudt fuge i en bruseniche aktuelt kunne udbedres for ca. 1.000 kr., og fejlen placeres på niveau A2. Har den bygningssagkyndige overset en skade på taget af en karnap, vil udbedringsomkostningerne nærmere beløbe sig til ca. 75.000 kr. og placeres

UDKAST

som udgangspunkt på niveau C8 – alt efter størrelsen af karnappen. Udbedringsomkostningerne til en overset, ægte hussvamp i et bjælkelag eller et angreb af husbuk i en tagkonstruktion kan derimod ligge på et niveau langt over 150.000 kr. og placeres i niveau E14. Pointtallet lægges som udgangspunkt på det midterste trin af det valgte niveau. Herefter kan trinnet justeres op eller ned ud fra de eventuelle skærpende eller formildende omstændigheder, der kan udledes af baggrundsmaterialet og tilstandsrapportens øvrige skadesbemærkninger samt en vurdering af grovheden af det faglige svigt. Det vil eksempelvis være skærpende, hvis et overset forhold fremgår af en tidligere tilstandsrapport. Hvis et overset forhold er delvist beskrevet under andre punkter, kan det være formildende.

Antallet af fejl udmønter sig herefter i et antal point. Et vist antal oversete, mindre skader kan medføre den samme konsekvens som én enkelt, omfangsrig skade.

Nedenstående viser den vægtskala og konsekvens, som fejlene placeres i:

Vægtsskala															
Niveau A			Niveau B			Niveau C			Niveau D			Niveau E			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
kr. 0,00			Kr. 20.000			kr. 50.000			kr. 100.000			kr. 150.000			Kr. ∞
Konsekvens															
Point 0 til 7			Point 8 til 14			Point 15 til 30			Point 31 til 45			Point 45 til ∞			
Retvisende			Acceptabel			Fejlbehæftet			Alvorligt Fejlbehæftet			Uacceptabel			
Bemærkning			Bemærkning			Nævn Påtale			Nævn Advarsel			Nævn Inddragelse			
									Både						

Den tekniske revisor udarbejder efter gennemgangen en kontrolrapport. Sagsbehandlingen i forbindelse med en teknisk revision, herunder også en eventuel parthøring af den bygningssagkyndige, gennemføres og dokumenteres i Erhvervsstyrelsen. Antallet af point i kontrolrapporten indikerer, om tilstandsrapporten er fejlbehæftet i et omfang, der kan give grundlag for sanktion.

Den vejledende sanktionsskala er som ovenfor vist inddelt i fem pointniveauer, hvor det samlede antal af point angiver, om rapporten er retvisende (0-7 point), acceptabel (8-14 point), fejlbehæftet (15-30 point), alvorligt fejlbehæftet (31-45 point) eller uacceptabel (over 45 point). Hvis kontrolrapporten er enten retvisende eller acceptabel (14 point eller under), afslutter Erhvervsstyrelsen umiddelbart sagen, og den bygningssagkyndige informeres om dette med afgørelse og kopi af kontrolrapporten.

Hvis Erhvervsstyrelsen vurderer, at tilstandsrapporten kan være fejlbehæftet (15 point eller over) sendes kontrolrapporten i partshøring hos den bygningssagkyndige. Den bygningssagkyndige får mulighed for at påpege eventuelle misforståelser og rejse indsigelser. Erhvervsstyrelsen afklarer om nødvendigt eventuelle uoverensstemmelser mellem partens indsigelser og teknisk revisor.

Det samlede antal point i kontrolrapporten efter eventuel korrektion på baggrund af partens indsigelser giver et vejledende udgangspunkt for Erhvervsstyrelsens indstilling til disciplinærnævnet om en sanktion i en disciplinærsag. Erhvervsstyrelsen udarbejder en begrundet indstilling til nævnet om, hvilken sanktion den bygningssagkyndige kan tildeles ud fra en sammenfattende, konkret vurdering af kontrolrapporten og sagens øvrige materiale. Forslaget til afgørelse kan indeholde en sanktion i form af en påtale, en advarsel, en bøde eller inddragelse af beskikkelsen. I vurderingen indgår også formildende forhold som f.eks. et usædvanligt skadesbillede og skærpende forhold som f.eks. flere fejl af betydelig vægt.

Disciplinærnævnet foretager ved sin afgørelse af disciplinærsagen altid en samlet, konkret og individuel vurdering af både kontrolrapporten og de øvrige oplysninger i sagen på baggrund af Erhvervsstyrelsens forslag til afgørelse.

I 2024 har Sikkerhedsstyrelsen, der den 1. januar 2026 fusionerede med Erhvervsstyrelsen, afsluttet 602 tekniske revisioner, heraf afsluttede Sikkerhedsstyrelsen selv 561 sager, hvoraf 305 var retvisende og 256 var acceptable. 41 rapporter blev vurderet til at være fejlbehæftede og blev oversendt til disciplinærnævnet med henblik på, at nævnet traf afgørelse om en disciplinær sanktion. Disciplinærnævnet traf i 2024 realitetsafgørelse i 45 disciplinærsager. I 20 af disse vurderede nævnet, at der ikke var grundlag for en disciplinærsanktion. De øvrige sager blev afgjort med henholdsvis 20 påtaler, to advarsler og to bøder. De sidstnævnte sager er offentliggjort på nævnets hjemmeside med den bygningssagkyndiges navn og firmatilknytning. Nævnet har også frakendt beskikkelse i én enkelt sag i 2024. Denne sag er ligeledes offentliggjort på nævnets hjemmeside.

Udover tekniske revisioner har Sikkerhedsstyrelsen indtil 1. januar 2025 også udført administrative kontroller. Det indebærer, at den enkelte bygningssagkyndige får gennemgået tilstandsrapporter med fokus på forskellige emner hen over året for at afdække, om de formelle regler for

rapportering er overholdt, og om teksterne i rapporterne kan antages at være forståelige for lægmand.

I 2024 har Sikkerhedsstyrelsen gennemført administrative kontroller af 2.874 tilstandsrapporter. Vejledningerne i de administrative kontroller har primært taget udgangspunkt i at hjælpe de bygningssagkyndige med at bruge skades-, risiko- og bemærkningsfelterne korrekt. Samtidig har der været fokus på, at de bygningssagkyndige har fået vejledning i, hvilke skader der muligvis ikke bør medtages i tilstandsrapporter, og hvordan læsbarheden af rapporterne er.

Som en del af Sikkerhedsstyrelsens bidrag til det politisk prioriterede opgavebortfald er de administrative kontroller bortfaldet pr. 1. januar 2025.

2.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Tilstandsrapporterne anvendes i vidt omfang som "varedeklaration" til boligkøberne. Det er derfor Erhvervsministeriets vurdering, at det er afgørende, at forbrugerne kan stole på tilstandsrapporten. Den skal have en kvalitet og et indhold, der gør det muligt for en lægmand og forbruger uden særlige bygningsmæssige kompetencer at vurdere en ejendoms tilstand.

De bygningssagkyndige virksomheder lever i vidt omfang op til forpligtelserne under huseftersynsordningen og har i øvrigt et velfungerende samarbejde med de involverede myndigheder. Der er dog også tilstandsrapporter med fejl og mangler, og som ikke er udarbejdet efter de gældende regler og retningslinjer på området. Erhvervsministeriet vurderer, at der derfor fortsat er behov for kontrol med kvaliteten med tilstandsrapporterne, så forbrugerne fortsat kan have tillid til produktet, ordningen og dens aktører. Denne kontrol skal supplere virksomhedernes egenkontrol i kvalitetsledelsessystemet og tredjepartskontrollen med kvalitetsledelsessystemet.

For at skabe en høj regelefterlevelse, god kvalitet og en effektiv kontrol er det væsentligt, at kontrolmyndighedens ressourcer sættes ind, hvor regelefterlevelsen og kvaliteten er lav, og hvor risikoen for forbrugerne derved er størst. Det er vigtigt, at kontrolmyndigheden fokuserer på de autoriserede virksomheder, der ikke følger reglerne og omvendt ikke bebyrder virksomheder, som efterlever reglerne og leverer ydelser og produkter af høj kvalitet. Den øgede digitalisering generelt i samfundet har medført en stigning i mængden af elektroniske data inden for stort set alle

områder, hvorfor det er relevant at se nærmere på mulighederne for en mere datadreven og intelligent kontrol.

Lovforslaget lægger således op til, at kontrollen fremadrettet i højere grad baseres på data for at skabe et kvalificeret grundlag for prioritering af kontrolmyndighedens aktiviteter. Myndigheden skal have mulighed for at tilrettelægge en effektiv og proportional indsats og målrette den, f.eks. mod bestemte virksomheder, hustyper, ejendommens alder, tilbygninger, renoveringer m.v. Indsatser kan fokusere på enkelte områder, f.eks. tag og tagrum, vådrum eller andre bygningsdele eller rum, som ofte har skader, og som er omkostningstunge at udbedre for en forbruger.

Der vil være flere parametre, der er afgørende for, om en autoriseret virksomhed, der udarbejder tilstandsrapporter, vil blive underlagt kontrol, f.eks. resultatet af de seneste kontroller, antallet, indholdet og udfaldet af klager til Klagenævnet for tilstandsrapporter, eventuelle anmeldelser eller henvendelser og særligt resultatet af tredjepartskontrollen af virksomhedernes kvalitetsledelsessystem.

For at kunne skabe det bedst mulige risikobillede foreslås det, at Erhvervsstyrelsen får hjemmel til at indhente og behandle oplysninger, herunder foretage samkøring af oplysninger i kontroløjemed. Samkøring er en fælles betegnelse for forskellige tekniske løsninger, som sammenkobler oplysninger og data, der kommer fra forskellige kilder eller registre.

Denne mulighed eksisterer allerede i dag på el- og gassikkerhedsområderne, hvor Erhvervsstyrelsen i kontroløjemed kan foretage samkøring af oplysninger fra egne registre og offentligt tilgængelige oplysninger, der er indhentet hos andre offentlige myndigheder, samt indhente ikke offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige myndigheder med henblik på registersamkøring i kontroløjemed. Der vil være tale om en udvidelse af muligheden for at indhente oplysninger fra offentlige og private virksomheder. Med lovforslaget lægges der således op til, at kontrolmyndigheden i kontroløjemed kan indhente, behandle og samkøre offentligt og ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige myndigheder og oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder. Derudover foreslås det, at kontrolmyndigheden ligeledes kan behandle og samkøre oplysninger, som myndigheden er i besiddelse af ud over de førnævnte tilfælde. Endelig foreslås det, at kontrolmyndigheden i kontroløjemed kan indhente, behandle og samkøre ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige og private virksomheder og erhvervs- eller forbrugerorganisationer.

Hjemlerne til indhentning, behandling og samkøring af oplysninger kan f.eks. anvendes til at samkøre offentligt tilgængelige oplysninger fra andre myndigheder med Erhvervsstyrelsens egne oplysninger indsamlet i forbindelse med myndighedens kontrolaktiviteter. Der kan være tale om offentligt tilgængelige oplysninger fra andre myndigheder, såsom oplysninger fra Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR) og oplysninger fra Arbejdstilsynets smileyordninger. Hermed får kontrolmyndigheden adgang til at anvende stamdata om virksomheder og bygninger i Danmark samt data fra kontrolbesøg.

Der kan være et behov for at kunne kvalificere risikobilledet yderligere ved at indhente ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra andre offentlige myndigheder.

Den foreslåede bestemmelse i § 24 vil indebære, at Erhvervsstyrelsen får adgang til at anvende og foretage samkøring af de oplysninger, Erhvervsstyrelsen allerede er i besiddelse af, eller har indsamlet hos andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder til brug for kontrol.

De pågældende oplysninger kan indeholde personoplysninger, der direkte eller indirekte kan identificere en fysisk person. Det kan f.eks. være oplysninger om enkeltmandsvirksomheder, adresseoplysninger osv. Erhvervsstyrelsens behandling af personoplysninger er omfattet af bestemmelserne i Europa-Parlamentets og Rådets forordning nr. 2016/679 af 27. april 2016 om beskyttelse af fysiske personer i forbindelse med behandling af personoplysninger og om fri udveksling af sådanne oplysninger og om ophævelse af direktiv 95/46/EF (generel forordning om databeskyttelse). Databeskyttelsesforordningen suppleres af databeskyttelsesloven.

I forordningens artikel 5 er der fastsat en række principper om lovlighed, rimelighed og gennemsigtighed, formålsbegrænsning, dataminimering, rigtighed, opbevaringsbegrænsning m.v., der gælder for alle behandlinger af personoplysninger. Det er hensigten med bestemmelsen, at der vil være tale om indsamling og behandling af oplysninger vedrørende virksomheder eller ikke-følsomme oplysninger om personer, herunder enkeltmandsvirksomheder, hvorfor der ikke vil være tale om følsomme personoplysninger samt straffedomme og lovovertrædelser, som reguleres nærmere i forordningens artikel 9 og 10.

I databeskyttelsesforordningens artikel 6 er det fastsat, at de generelle betingelser for, hvornår behandling af oplysninger må finde sted, herunder hvis behandlingen er nødvendig for at overholde en retlig forpligtelse, som påhviler den dataansvarlige, jf. litra c, eller som er nødvendig af hensyn til udførelse af en opgave i samfundets interesse, eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt, jf. litra e. Derudover følger det af artikel 6, stk. 3, at grundlaget for behandlingen som omhandlet i artikel 6, stk. 1, litra c og e, skal fremgå af EU-retten eller den nationale lovgivning i en medlemsstat, som den dataansvarlige er underlagt. Formålet med behandlingen skal ligeledes bestemmes i retsgrundlaget eller, hvis der er tale om behandling i henhold til artikel 6, stk. 1, litra e, være nødvendig for at udføre en opgave af almen interesse, eller som henhører under offentlig myndighedsudøvelse, som den dataansvarlige har fået pålagt.

Erhvervsstyrelsens kontrol med kvaliteten af tilstandsrapporter er en del af den offentlige myndighedsudøvelse med fokus på de forbrugerretlige beskyttelsesinteresser. Det vurderes, at en mulighed for samkøring af data vil kunne målrette, understøtte og effektivisere kontrollen, så virksomheder med forhøjet risiko for at begå fejl m.v. nemmere kan identificeres. Ved hjælp af samkøring af data kan Erhvervsstyrelsen hurtigt og effektivt identificere de virksomheder, som ud fra de eksisterende mønstre i data har størst risiko for at begå fejl. Samkøring af data vil derved skabe et bedre beslutningsgrundlag, hvilket forventes at føre til en højere træfprocent ved udvælgelse af virksomheder til kontrol.

Ifølge databeskyttelsesforordningens artikel 13 og 14 har den dataansvarlige en nærmere bestemt underretningspligt overfor den registrerede. Erhvervsstyrelsen vil i alle tilfælde skulle foretage en konkret vurdering af, om oplysningspligten vil kunne undlades i de tilfælde, hvor der er tale om indsamling, behandling og samkøring af personoplysninger.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 24.

Erhvervsministeriet finder, at en autorisationsordning for virksomheder, der udarbejder tilstandsrapporter, herunder kvalitetskontrollen med det udførte arbejde, bedst administreres af en myndighed, som i forvejen har de relevante kompetencer, der er nødvendige for at administrere og føre et effektivt tilsyn med en autorisationsordning. Erhvervsstyrelsen har bl.a. erfaring med at føre tilsyn med autoriserede virksomheder, der udfører elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen.

UDKAST

Med lovforslaget foreslås en ændret organisering af kontrolsystemet. Udover den egenkontrol, som virksomhederne skal gennemføre, og tredjepartskontrollen med virksomhedens kvalitetsledelsessystem, får Erhvervsstyrelsen til opgave som myndighed at føre kontrol med tilstandsrapporternes kvalitet. Som noget nyt sanktionerer Erhvervsstyrelsen i samme ombæring eventuelle overtrædelser. Denne opgave skal dermed ikke længere varetages af disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at en ny ordning i videst muligt omfang bør lægge sig op ad det, der gælder for de virksomheder, der udarbejder elinstallationsrapporter under huseftersynsordningen og de øvrige autorisationsordninger.

Erhvervsstyrelsen skal varetage kontrollen med de autoriserede virksomheders kvalitet. Erhvervsstyrelsen kan i den forbindelse gennemgå en række tilstandsrapporter udtrukket efter ovennævnte kriterier. På baggrund af kontrollen træffer Erhvervsstyrelsen en afgørelse. Med lovforslaget lægges der op til, at opgaven med at kontrollere kvaliteten af de autoriserede virksomheders arbejde foregår som en egentlig myndighedsopgave, og brugen af eksterne skønsmænd og tekniske revisorer på konsulentbasis bortfalder.

Det er hensigten, at kontrolopgaven skal varetages af tilsynsførende i Erhvervsstyrelsen. På den måde ensrettes kontrollen med tilstands- og elinstallationsrapporter. Elinstallationsrapporter udarbejdet som led i huseftersynsordningen kvalitetskontrolleres i dag af medarbejdere i Erhvervsstyrelsen med en el-faglig baggrund. For at sikre, at den fagtekniske bedømmelse af såvel forbrugerklagesager og myndighedskontrollen med kvaliteten af tilstandsrapporterne fortsat foregår ensartet, bedømmes begge af de samme medarbejdere.

At forankre opgaven med kvalitetskontrol af tilstandsrapporter i Erhvervsstyrelsen vil samtidigt løse risikoen for interessekonflikt, idet de fleste nuværende tekniske revisorer til dagligt også fungerer som aktive bygningssagkyndige og dermed, som selvstændigt erhvervsdrivende, er konkurrenter til de bygningssagkyndige, som de kontrollerer. På den måde sikres en større uvildighed i kontrollen, ligesom det i højere grad vil være muligt at ensarte kontrollen og den vejledning og tilbagemelding, som de autoriserede virksomheder får på deres udførte arbejde og produkt. En større ensartethed og kvalitet i kontrollen kan bidrage til, at kvaliteten i

tilstandsrapporterne generelt løftes. Erhvervsstyrelsen sikrer de nødvendige ressourcer til at kunne løse opgaven fra 1. juli 2028. Udgiften hertil afholdes indenfor rammerne af de samlede årlige omkostninger til administration af ordningen samtidigt med, at de opstillede besparelseskraav overholdes.

Løsningen forventes samtidigt at kunne håndtere udfordringen med at få huse gjort tilgængelige for kontrol af hussælger gennem tilpasning af måden, hvorpå der træffes aftaler med hussælgere.

Det er ikke hensigten med lovforslaget at ændre udgangspunktet for det grundlag, som tilstandsrapporter kontrolleres på baggrund af i dag, jf. den vejledende vægt- og konsekvensskala gengivet ovenfor under pkt. 2.2.1. Den vejledende vægtskala giver mulighed for en nuanceret vurdering af fejlene med en rimelig proportionalitet i vægtningen fra mindre fejl til alvorlige fejl. Udgangspunktet for de tilsynsførende vil fortsat være at niveauplacere den enkelte fejl ud fra en vurdering af fejlens brugerkonsekvenser m.h.t. økonomisk tab eller personskaade. I estimatet inddrages de aktuelle udbedringsomkostninger. Erhvervsstyrelsen kan dog overveje at lade samtlige rapporter med et pointantal under 14 få den konsekvens, at virksomheden har udført en retvisende tilstandsrapport og dermed forenkle konsekvensskalaen og sagsgangen yderligere.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at der kan opnåa betydelige administrative lettelse ved omlægge kontrolopgaven. De tilsynsførende varetager den samlede tilsynsopgave, herunder tilsynet, udarbejdelsen af kontrolrapporten og den tilknyttede sagsbehandling, som tilfældet er på området for elinstallationsrapporter under huseftersynsordningen i dag, hvilket reducerer antallet af sagsbehandlingsskridt, forenkler arbejdsgangene og eliminerer behovet for overleveringer, hvilket igen fører til en kortere sagsbehandlingstid. Erhvervsstyrelsen kan derved bidrage til en korrekt, grundig og hurtig afklaring, så parterne ikke skal vente i uvished på en afgørelse i længere tid end nødvendigt. Det er videre Erhvervsministeriets opfattelse, at en væsentlig andel af ressourceforbruget til gennemgang og opfølgning på kontrolrapporter over tid vil kunne mindske yderligere, efterhånden som kvaliteten og udarbejdelsen af kontrolrapporterne styrkes og ensartes. På samme måde vil kontrollen med kvaliteten af tilstands- og elinstallationsrapporter kunne udføres på samme tid med to tilsynsførende fra Erhvervsstyrelsen. Det vil mindske den tid, som ejeren af ejendommen skal afsætte, ligesom det vil mindske de ressourcer, som Erhvervsstyrelsen skal bruge på at indgå en aftale med husejer omkring kontrolbesøg. De autoriserede virksomheder, der både

udfører tilstands- og elinstallationsrapporter skal kun møde op til én kontrolsession.

Opgaverne kan udføres inden for de eksisterende sagsbehandlingsmæssige rammer og arbejdsgange og håndteres i Erhvervsstyrelsens elektroniske sags- og dokumenthåndteringssystem.

Erhvervsministeriet lægger vægt på, at de foreslåede juridiske rammer i lovforslaget skaber plads til løbende at justere Erhvervsstyrelsens kontrol og omfanget heraf. Tilpasningen kan ske i takt med, at effekten af omlægningen fra en personlig beskikkelse til en virksomhedsbaseret autorisationsordning viser sig. Rammerne skal sikre, at den teknologiske udvikling og mulige nye måder at kvalitetssikre tilstandsrapporterne på fremadrettet og løbende kan implementeres, hvorfor kontrolindsatsen og mængden af tilstandsrapporter ikke er fastlåst til et bestemt format eller antal. Det vil sikre, at Erhvervsstyrelsens proces kan overvåges, evalueres og tilpasses efter afhængigt af den indvirkning, som både kvalitetsledelsessystemer, egenkontrol og et nyt kursusformat forventeligt får på branchens arbejdsmetoder og tilstandsrapporternes kvalitet. Det sikrer i øvrigt, at Erhvervsstyrelsens kontrol kan følge med den teknologiske udvikling og tilpasse sig fremtidige behov og udfordringer. Erhvervsstyrelsen kan derfor fremadrettet integrere nye, fremtidige teknologier i kontrolprocessen for som kontrolmyndighed at opnå en mere adaptiv tilgang til opgaven.

For fortsat at sikre den ensartethed, som i sin tid begrundede ét samlet disciplinær- og klageretligt sanktionssystem, er det tiltænkt, at de tilsynsførende samtidigt skal fungere som skønsmænd for Nævnenes Hus i de klager, som indbringes for Klagenævnet for tilstandsrapporter, hvilket også er deres rolle i dag. Samarbejdet mellem Erhvervsstyrelsen og Klagenævnet for tilstandsrapporter forudsætter en klar ansvarsfordeling mellem de to myndigheders opgaver, og der vil blive udarbejdet en samarbejds- og dataudvekslingsaftale med henblik på udlån af tilsynsførende og deling af oplysninger om f.eks. autoriserede virksomheder, der indbringes for Klagenævnet for tilstandsrapporter.

Det er tiltænkt, at der i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen i lovens § 10, stk. 2, vil blive fastsat krav til de fremtidige tilsynsførendes kompetencer, herunder kvalifikationer i form af uddannelse og erhvervserfaring.

Det foreslås, at de nuværende sanktionsmuligheder i form af påtale, advarsel og bøde, herunder offentliggørelse i visse tilfælde, videreføres med udgangspunkt i den nuværende praksis og retstilstand. Er en tilstandsrapport fejlbehæftet i en sådan grad, at den autoriserede virksomhed skal have en sanktion, træffer Erhvervsstyrelsen afgørelse herom efter oplysning af sagen og partshøring af virksomheden.

Det er hensigten, at en autoriseret virksomhed, uanset om der er tale om en virksomhed med få, flere eller ingen ansatte, også kan straffes med bøde, hvis der som led i kontrollen med tilstandsrapporternes kvalitet konstateres alvorlige fejl i en tilstandsrapport. Det vil betyde, at Erhvervsstyrelsen får mulighed for at indstille virksomheden til en bøde i de tilfælde, hvor virksomheden får en advarsel, jf. § 13, stk. 1, nr. 2.

Erhvervsstyrelsen anmelder sagen til politiet for overtrædelse af denne lov. Anmeldelsen skal indeholde en begrundet indstilling for bødens størrelse. Politiet har herefter mulighed for at sende et bødeforlæg til vedkommende virksomhed, der kan vedtage forlægget. Hvis virksomheden ikke betaler bødeforlægget, anses virksomheden for ikke at have erkendt lovovertrædelsen, og sagen vil blive oversendt til anklagemyndigheden og domstolene.

For at sikre den forudsatte præventive effekt indebærer lovforslaget, at Erhvervsstyrelsen – på samme måde som disciplinærnævnet kan i dag – får mulighed for at indstille virksomheden til en bøde på op til 100.000 kr.

Det vil være op til Erhvervsstyrelsen at fastlægge praksis for bødeindstillingerne, herunder bødeniveauet. Bødeniveauet for autoriserede virksomheder fastsættes til maksimalt 100.000, som tilfældet også er i dag. Det skal dog indgå i overvejelserne om bødeindstillingen, at den personlige beskikkelse afskaffes og overgår til en virksomhedsautorisation. Særligt forhold vedrørende virksomhedens størrelse og grad af professionalisering vil derfor have en indvirkning på størrelsen af bødeindstillingen af hensyn til at opnå den tilsigtede præventive virkning. Hvis karakteren af overtrædelsen kan anses for særlig grov, skal den skærpes yderligere. Hvis det kan dokumenteres, at virksomheden med overtrædelsen har opnået eller tilsigtet opnået en økonomisk fordel, skal det betragtes som en skærpende omstændighed, som tilsvarende skal afspejles i bødeindstillingens størrelse.

Erhvervsministeriet finder det vigtigt, at bødestørrelsen er proportional med overtrædelsen, og at den autoriserede virksomhed ikke får mulighed for reelt at opnå fortjeneste ved at bryde reglerne.

Udmåling af bødestraf vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og bødeniveauet vil kunne variere i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

Selvom den byggefaglige vurdering af de enkelte sager er ensartet, vil en sanktion fra Erhvervsstyrelsen (i form af påtale, advarsel eller bødeindstilling) ikke automatisk medføre en erstatning fra Klagenævnet for tilstandsrapporter eller omvendt. Selvom vurderingen af, om der er begået en faglig fejl, er den samme, vil den efterfølgende juridiske konsekvens kunne være forskellig. Det skyldes, at der ved Erhvervsstyrelsens kvalitetskontrol foretages en vurdering af, i hvilket omfang virksomhedens fejl 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 autoriserede virksomhed et erstatningsansvar er opfyldt. Tilstandsrapporten kan byggefagligt set være fejlbehæftet i en sådan grad, at den autoriserede virksomhed får en 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.

Det er Erhvervsministeriets opfattelse, at Erhvervsstyrelsen som en yderligere sanktion i visse tilfælde skal have mulighed for at tilbagekalde en virksomheds autorisation. Hvis virksomheden har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed ved udførelse af det autorisationskrævende arbejde med at udarbejde tilstandsrapporter, kan Erhvervsstyrelsen overveje at tilbagekalde autorisationen.

Det vil bero på en konkret vurdering, hvorvidt en virksomhed har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed, som kan begrunde en tilbagekaldelse af virksomhedens autorisation. I vurderingen kan indgå afgørelser fra Klagenævnet for tilstandsrapporter, afvigelser konstateret i forbindelse med tredjepartskontrollen af virksomhedens kvalitetsledelsessystem og resultatet af Erhvervsstyrelsens kontrol med kvaliteten af rapporterne. I vurderingen skal der tages hensyn til almindelige

principper om proportionalitet. Derfor skal det bl.a. sikres, at en tilbagekaldelse ikke er uforholdsmæssig i forhold til den forsømmelighed, som virksomheden har udvist.

Konsekvensen af Erhvervsstyrelsens tilbagekaldelse eller bortfald vil være, at autorisationen er ophørt. Det betyder, at virksomheden må ansøge på ny, hvis den på et senere tidspunkt igen opfylder kriterierne for at få en autorisation. Det vil i den situation ikke være tilstrækkeligt, at virksomheden har et forhåndsgodkendt kvalitetsledelsessystem. Virksomhedens kvalitetsledelsessystem skal i stedet være endeligt godkendt af en kontrolinstans.

En afgørelse om tilbagekaldelse på grund af grov eller gentagen forsømmelighed kan forlanges indbragt for domstolene af den virksomhed, som er afgørelsens adressat. Anmodning om indbringelse for domstolene skal fremsættes over for Erhvervsstyrelsen senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende virksomhed. Hvis fristen for at forlange sagen indbragt for domstolene udløber på en lørdag, søndag eller en helligdag, forlænges fristen til den efterfølgende hverdag. Erhvervsstyrelsen anlægger herefter uden unødigt ophold sag mod den pågældende virksomhed i den borgerlige retsplejes former.

En anmodning om sagsanlæg vedrørende den førnævnte tilbagekaldelse har opsættende virkning. Retten kan dog ved kendelse bestemme, at den pågældende virksomhed under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som autoriseret. Hvis en tilbagekaldelse findes lovlig ved dommen, kan det i denne bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

Erhvervsstyrelsen vil få mulighed for at offentliggøre navnene på de autoriserede virksomheder, der får tildelt advarsler, bøder eller mister retten til at udøve virksomhed i form af tilbagekald af autorisationen. Det svarer til retstilstanden på afgørelser fra disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Nærmere regler herom vil blive fastsat administrativt i medfør af den foreslåede § 15, stk. 2.

Der er ved vurderingen af, om denne offentliggørelsesordning bør videreføres, foretaget en afvejning af på den ene side virksomhedernes interesse i at beskytte oplysninger om deres eventuelle forretning og på den anden side offentlighedens interesse i, at de nævnte oplysninger offentliggøres. Det er vurderingen, at de hensyn, der oprindeligt begrundede offentliggørelsesordningen fortsat er til stede, herunder hensynet til

forbrugeroplysning, forbedring af rapporternes kvalitet samt sikring af lige konkurrencevilkår. Det er ligeledes vurderingen, at hensynene fortsat er tilstrækkeligt vægtige til – over for de autoriserede virksomheders interesse i at beskytte oplysninger om deres forhold – at der bør være adgang til at offentliggøre navne på virksomheder, der har fået tildelt en advarsel eller bøde eller får tilbagekaldt deres autorisation.

Offentliggørelsen skal ske på en måde, som giver mening for omverdenen. Offentliggørelsen sigter mod at sikre, at forbrugerne får en reel mulighed for i forbindelse med valg af udbyder at undgå virksomheder, der har handlet i strid med ordningens regler. Denne mulighed afskæres, hvis det ikke er muligt ud fra offentliggørelsen at identificere den virksomhed, der af Erhvervsstyrelsen gives en sanktion, og en anonymisering ville derfor være ensbetydende med, at selve formålet med offentliggørelsen forspildes. Det vil fremgå af gengivelsen af sagen, hvad udfaldet har været samt begrundelsen herfor.

Det er ligeledes tiltænkt, at Erhvervsstyrelsen også skal offentliggøre afgørelser, der rummer et læringsperspektiv, i anonymiseret form. De nærmere regler om offentliggørelse, herunder hvor, hvilke oplysninger samt varigheden fastsættes administrativt i medfør af § 15, stk. 2.

Forbrugernes adgang til at klage over tilstandsrapporter videreføres uændret. Sådanne klager skal efter lovforslaget behandles af Klagenævnet for tilstandsrapporter, der afløser det nuværende klagenævn for beskikkede bygningssagkyndige. Der vil fortsat være tale om et uafhængigt nævn med særlig procesmåde, sammensætning og faglig kompetence, og der vil ikke være adgang til administrativ rekurs i klagesagerne. Der er mulighed for at få prøvet nævnets afgørelser ved de almindelige domstole efter de civilretlige regler, se mere under pkt. 2.3.2.

2.3 Klagenævnet for tilstandsrapporter

2.3.1 Gældende ret

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige blev etableret den 1. januar 2011 og er reguleret i kapitel 2 i bygningssagkyndigloven. Der er fastsat yderligere administrative regler om nævnets virke i nævnsbekendtgørelsen.

Nævnet behandler dels forbrugerklager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet under huseftersynsordningen, dels disciplinærsager mod

beskikkede bygningssagkyndige på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde. Der er i nævnets bekendtgørelse fastsat yderligere administrative regler om nævnets kompetence, organisation, sagens forberedelse og afgørelse samt regler om omkostninger og offentliggørelse.

Nævnet er en uafhængig, administrativ instans, som består af en landsdommer som nævnsformand og derudover af seks medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningssagkyndige og uafhængige eksperter. I disciplinærsagernes behandling deltager alle nævnsmedlemmerne. De uafhængige eksperter deltager normalt ikke i behandlingen af klagesager, medmindre en sag f.eks. indeholder principielle spørgsmål. Nævnets sekretariat varetager den forberedende sagsbehandling af disciplinær- og klagesager. Klagenævnets sekretariat består af juridiske medarbejdere i Nævnenes Hus samt af juridiske og tekniske sagsbehandlere i Erhvervsstyrelsen for så vidt angår de tekniske revisioner og deraf følgende disciplinærsager.

Når klager indgiver en klage over en tilstandsrapport indbetales et klagegebyr. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen. Klager indgives elektronisk via Nævnets klageportal.

Klagetemaet i klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige spænder bredt fra de mindre alvorlige fejl som manglende fald på et badeværelsesgulv og ventilation til de mere alvorlige fejl i de tunge konstruktioner og vitale bygningsdele ved ejendommen. Det kan f.eks. være fejl og mangler ved ejendommens tagkonstruktion, vinduer og sokkel som revnedannelser, problemer relateret til fugt og skævheder.

En klage over en tilstandsrapport skal indgives for nævnet inden fem år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest seks år fra tilstandsrapportens datering, jf. princippet i § 3, stk. 2, i forbrugerbeskyttelsesloven. Det gælder dog ikke, hvis den bygningssagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Nævnets sekretariat beslutter i hvilket omfang, der skal gennemføres syn og skøn. Der er personsammenfald mellem syns- og skønsmændene og de tekniske revisorer, hvorved der tilstræbes en ensartethed i de faglige vurderinger på tværs af klage- og disciplinærsager. Af samme årsag kan

repræsentanter fra Erhvervsstyrelsen også deltage i klagenævnets behandling af sagerne som observatører.

Et syn og skøn har til formål at tilvejebringe et bevismæssigt grundlag - en bevisoptagelse for faktuelle forhold. Et syn og skøn omfatter således traditionelt dels en besigtigelse af ejendommen for sagen - "syn" og dels en vurdering heraf - "skøn". Der udmeldes syn og skøn i størstedelen af klagesagerne. Den bygningssagkyndige får mulighed for at deltage i synet. Efter gennemgangen af de fejl, der er klaget over, udarbejder syns- og skønsmanden en skønserklæring, herunder et konkret overslag over udbedringsudgifter under hensyn til eventuelle forbedringer på ejendommen.

I klagesager kan klagenævnet pålægge en beskikket bygningssagkyndig at betale erstatning for klagers tab på grund af fejl eller forsømmelser i en tilstandsrapport. Nævnet tager i disse sager stilling til, om den bygningssagkyndige er erstatningsansvarlig. Hvis det er tilfældet, udmåler nævnet den erstatning, som den bygningssagkyndige skal betale til klageren. Klagenævnet kan på baggrund heraf iværksætte en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige.

Disciplinærsager behandles i hovedreglen på baggrund af Erhvervsstyrelsens kontrol af tilstandsrapporter (de såkaldte tekniske revisioner).

I disciplinærsagerne kan nævnet tildele påtaler og advarsler og pålægge bøder. Nævnets afgørelser kan af den bygningssagkyndige indbringes for domstolene ved at den bygningssagkyndige anlægger sag mod nævnet i den borgerlige retsplejes former, men kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Der er i den seneste årrække indbragt en enkelt sag for domstolene af en bygningssagkyndig, hvor nævnet blev frifundet. Frakender nævnet den bygningssagkyndige retten til at udøve hvervet som beskikket bygningssagkyndig, kan den bygningssagkyndige forlange afgørelsen indbragt for retten, hvorefter nævnet anlægger sag i den borgerlige retsplejes former mod den bygningssagkyndige.

Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har i 2024 modtaget 171 klagesager, afholdt 16 nævnsmøder og afgjort i alt 145 klagesager, hvoraf 49 sager er afgjort af formanden uden nævnensbehandling. Der er tale om sager, som på baggrund af nævnets praksis ikke medfører tvivl om sagens udfald, og hvor nævnet derfor har delegeret kompetence til formanden til at

UDKAST

afgøre sagerne uden behandling på et nævnsmøde. Det drejer sig f.eks. om sager, hvor de påklagede forhold er udbedrede, og genoptagelsesansøgninger, hvor parten ikke kommer med nye, væsentlige oplysninger i forbindelse med ansøgningen. Ud over de sager, som er afgjort af klagenævnet og formanden, er der 11 sager, hvor klagen er trukket tilbage som følge af et forlig mellem parterne eller af anden årsag.

Af de afgjorte klagesager har 12 % fået fuldt ud medhold (18 sager), 16 % har fået delvist medhold (23 sager), 38 % fik ikke medhold (55 sager) og 34 % blev afvist til behandling af formanden (49 sager).

Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig på baggrund af en klagesag. Klager kan også i forbindelse med en indbringelse af en klagesag anmode nævnet om at indlede en disciplinærsag mod den bygningssagkyndige. Det er videre klagenævnets faste praksis at indlede en direkte disciplinærsag på baggrund af klagesager, hvor den bygningssagkyndige skal betale mere end 100.000 kr. i erstatning til klager. Der kan også være andre forhold, der medfører, at nævnet indleder en disciplinærsag. Det vil typisk være, hvor nævnet finder, at tilstandsrapporten er væsentligt fejlbehæftet, eller der er øvrige skærpende omstændigheder. Det kunne f.eks. være, at den bygningssagkyndige har fjernet skader ved en revision af tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke er udbedret, eller hvis nævnet finder, at den bygningssagkyndige har nedtonet alvorlige skader ved sine vurderinger, beskrivelser eller risikovurderinger i tilstandsrapporten.

Der blev i 2024 oprettet otte direkte disciplinærsager ud af de 41 sager, hvor klager fik medhold i. Det er desuden fast praksis i klagenævnet, at nævnet beder Erhvervsstyrelsen oprette en reaktiv teknisk revision på alle sager, hvor den bygningssagkyndige skal betale mere end 40.000 kr. i erstatning til klager. Der blev i 2024 oprettet 13 reaktive tekniske revisioner ud af de 41 sager, hvor klager fik (delvist) medhold.

Den bygningssagkyndige skal efterkomme de afgørelser, som disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige træffer, med mindre den pågældende bygningssagkyndige inden 30 dage efter forkyndelsen af afgørelsen har meddelt det pågældende nævn, at vedkommende ikke ønsker at være bundet af kendelsen. I to sager i 2024 har den bygningssagkyndige meddelt, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen i overensstemmelse med de nævnte regler, hvilket svarer til en efterlevelse af nævnets afgørelser på ca. 97 %.

I de sager, hvor den bygningssagkyndige har undladt at meddele, at vedkommende ikke vil følge afgørelsen, men heller ikke har opfyldt afgørelsen inden for fristen på 30 dage fra forkyndelsen, kan klagerne anmode om en erklæring fra nævnet til brug for tvangsfuldbyrdelse ved fogedretten.

Klagenævnet offentliggør på sin hjemmeside og på boligejer.dk navne på de bygningssagkyndige, 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. Hvis den bygningssagkyndige efterfølgende efterlever afgørelsen, slettes oplysningerne. Navne på beskikkede bygningssagkyndige slettes et år efter optagelsen på listen.

2.3.2 Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at klagesystemet for tilstandsrapporter er velfungerende. Den høje efterlevelseshastighed på klagenævnets afgørelser tyder på, at branchen har tillid til, at de er afgjort på et kvalificeret og underbygget grundlag og kan tilslutte sig udfaldet. Det er samtidig Erhvervsministeriets vurdering, at både forbrugerens og den indklagedes retssikkerhed grundlæggende er sikret i klagesystemet dels ved en syns- og skønsmand besigtiger ejendommen, dels ved at både klager og den bygningssagkyndige har mulighed for at deltage i syns- og skønsforretningen og komme med bemærkninger. Hertil kommer, at sagsbehandlingen ved klagenævnet overholder de almindelige garantiforskrifter i forvaltningsloven, herunder reglerne om inhabilitet, partsaktindsigt, partshøring og begrundelse.

Det er på den baggrund samlet set Erhvervsministeriets vurdering, at klagesystemet for tilstandsrapporter for forbrugere bør opretholdes i sin nuværende form hos Klagenævnet for tilstandsrapporter. Det forudsættes derfor, at de nuværende regler om erstatning og offentliggørelse videreføres, men med den modifikation, at afgørelsens retssubjekt er den autoriserede virksomhed. Der er tale om at Klagenævnet for tilstandsrapporter viderefører klagenævnsdelen af disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Det forudsættes derfor, at formanden og de nuværende fire medlemmer, der repræsenterer henholdsvis forbrugerne og erhvervet, kan fortsætte i deres virke indtil udløbet af den igangværende 4-årige udpegningsperiode.

Med lovforslaget videreføres den nuværende hjemmel til ved bekendtgørelse at fastsætte regler om klagesystemet. Det er hensigten, at den nærmere regulering af klagenævnets virksomhed, herunder kompetence, organisation, sagernes behandling, omkostninger og offentliggørelse fastsættes administrativt af Nævnenes Hus.

Herudover er det vigtigt, at de afgørelser, der træffes af Klagenævnet for tilstandsrapporter, omsættes til læring på samme måde som afgørelser fra Erhvervsstyrelsen på baggrund af kvalitetskontrollen med rapporterne samt de godkendte kontrolinstansers efterprøvning af virksomhedernes kvalitetsledelsessystem. Afgørelser fra Klagenævnets for tilstandsrapporter kan indgå i Erhvervsstyrelsens udvælgelse af virksomheder, hvis rapporter skal kontrolleres, men kan også bruges i sammenhæng med data fra de godkendte kontrolinstanser, således at erfaringer, konklusioner, fokuspunkter, lærings- og forbedringspotentiale forankres, udnyttes og formidles på informationsmøder, i guider, vejledninger, håndbog og lignende, som Erhvervsstyrelsen vil udarbejde og formidle til branchens aktører.

Det er samtidig hensigten at Erhvervsstyrelsen fremadrettet vil modtage oplysninger fra Klagenævnet for tilstandsrapporter om modtagne klager, som skal indgå i Erhvervsstyrelsens risikobaserede kontrol med kvaliteten af virksomhedernes tilstandsrapporter. Det er ligeledes hensigten, at det fortsat skal være en mulighed for Erhvervsstyrelsen at deltage som observatør i nævnbehandlingen af de enkelte sager hos Klagenævnet for tilstandsrapporter. Se nærmere de almindelige bemærkninger til punkt 2.2.2 og de specielle bemærkninger til § 12.

2.4 Krav til de bygningssagkyndige

2.4.1 Gældende ret

For at sikre ordningens værdi og kvaliteten af det arbejde, som udføres af de bygningssagkyndige, vedtog Folketinget en egentlig beskikkelsesordning for de bygningssagkyndige, da huseftersynsordningen blev grundlagt, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2985. Boligministeren blev bemyndiget til at fastsætte yderligere regler om vilkår for at opnå beskikkelse, herunder krav til den bygningssagkyndiges uddannelsesmæssige baggrund og erhvervmæssige erfaring inden for området samt kursus og efteruddannelse, jf. Folketingstidende 1994-95, tillæg A, side 2995.

Boligministeren delegerede sine beføjelser efter loven og bemyndigede Bygge- og Boligstyrelsen til at udøve beføjelserne, herunder selve forvaltningen af ordningen.

De nærmere regler om beskikkelsen som bygningssagkyndig er i dag fastsat administrativt i beskikkelsesbekendtgørelsen.

For at blive bygningssagkyndig er det i dag et krav, at ansøgeren deltager på et optagelseskursus, som afholdes af Erhvervsstyrelsen. Ansøgeren skal have en byggeteknisk grunduddannelse med eksamen fra Danmarks Tekniske Universitet, Aalborg Universitet, ingeniørhøjskolerne, en af statens to arkitektskoler, bygningskonstruktøruddannelsen eller tilsvarende dansk eller udenlandsk uddannelse. Derudover skal ansøgeren dokumentere mindst fem års erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri.

Det er Erhvervsstyrelsen, der vurderer, om ansøgeren har de rette kvalifikationer, herunder en adgangsgivende uddannelse og relevant erhvervserfaring. Der er tale om et konkret og individuelt skøn, som skal sikre, at kursisten har et bredt kendskab til beboelsesejendomme i almindelighed, som de har taget sig ud gennem tiden. Vurderingen tager hensyn til, at huseftersynsordningen i de fleste tilfælde anvendes ved individuelle huse, og at parcelhuse opført i årene 1960-1979 udgør den største del af den danske bygningsmasse. Erhvervserfaringen kan f.eks. opnås ved projektering, byggeledelse, praktisk tilsyn med byggeri på byggepladser, byggemøder og tilsvarende ved opførsel af nyt byggeri og ved renovering og restaurering af ejendomme af forskellig alder og type.

Den bygningssagkyndige betaler i dag et gebyr på 12.989 kr. for deltagelse på optagelseskursus.

Det er Erhvervsstyrelsen, der afholder det pågældende kursus af fire dages varighed med en afsluttende eksamen. Erhvervsstyrelsen afholder to optagelseskurser om året med ca. 15-25 deltagere pr. kursus. I 2024 har Sikkerhedsstyrelsen afholdt i to optagelseskurser, hvor 37 ansøgere i alt har deltaget.

Kurset består af en teoretisk og praktisk del, herunder introduktion til huseftersynsordningen, konkrete opgaver og øvelser samt en fuld bygningsbesigtigelse og inddatering af en tilstandsrapport. På

optagelseskurset bliver de kommende bygningssagkyndige introduceret til de rammer, som arbejdet skal udføres under, herunder de juridiske ansvarsforhold, det personlige professionsansvar, mulige klager over en tilstandsrapport, kontrol med det udførte arbejde m.v. Desuden får deltagerne en introduktion til de andre aktører i huseftersynsordningen, herunder ejerskifteforsikringsselskaberne og civilretlige søgsmål ved domstolene.

Undervisningens formål med den teoretiske del er at give den kommende beskikkede bygningssagkyndige et overordnet historisk perspektiv på ordningen, en introduktion til lovgivning, bekendtgørelser og vejledninger på området, en forståelse for ejerskifteforsikringernes rolle, herunder ansvaret og pligter for køber, sælger og den bygningssagkyndige, kendskab til kontrolindsatsen, til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndiges samt et indblik i den civilretlige del af huseftersynsordningen.

Undervisningens formål med den praktiske del er at gøre den kommende beskikkede bygningssagkyndige i stand til at foretage en fysisk gennemgang og besigtigelse af en ejendom og at udfærdige en tilstandsrapport på baggrund heraf. Gennem praktiske opgaver, billeder, cases og gruppeøvelser beskriver og registrerer kursisten skader med fokus på korrekte og retvisende risikovurderinger. Undervisningen foregår i hold med fysisk fremmøde. Under kurset gennemgås en ejendom, og kursisterne udfærdiger på baggrund heraf en tilstandsrapport, som evalueres i plenum.

Kurset afsluttes med en skriftlig eksamen, der strækker sig over nogle timers varighed. Eksamenen består af to dele. Den første del er en multiple choice-opgave med en antal spørgsmål fordelt på ordningens regelgrundlag og faglig viden. Anden del af eksamen består af billedopgaver, hvor kursisten skal vurdere tilstedeværelsen af skader og omfanget heraf. Det indebærer en vurdering af skaden med en karaktergivning i form af rødt, gult, gråt eller sort hus, en skadesbeskrivelse, en risikovurdering og en eventuel bemærkning. Denne del baserer sig i høj grad på kursistens erhvervserfaring samt den undervisning, der er givet på kurset.

Eksamen bedømmes med bestået eller ikke-bestået. Kursisten har mulighed for at deltage i en reeksamen.

Efter endt kursus og bestået prøve bliver den enkelte bygningssagkyndig officielt beskikket og får tildelt et HE-nummer, som er unikt og fungerer

som log-in til det inddateringssystem, som genererer tilstandsrapporterne. I forbindelse med beskikkelsen dokumenterer den bygningssagkyndige, at vedkommende opfylder de formelle betingelser, herunder at vedkommende er momsregistreret og ansvarsforsikret og erklærer ikke at være under værgemål og i øvrigt opfylder betingelserne vedrørende gæld til det offentlige, jf. § 4, nr. 4-7, i beskikkelsesbekendtgørelsen. Den bygningssagkyndige betaler i den forbindelse et gebyr for beskikkelse på 1.345 kr. I 2024 beskikkede Erhvervsstyrelsen i alt 24 nye bygningssagkyndige.

Beskikkelsen udløber efter tre år, hvorefter den bygningssagkyndige kan søge om genbeskikkelse. Det er en forudsætning, at den bygningssagkyndige fortsat opfylder de samme betingelser som ved beskikkelsen. Kravet om erhvervsmæssig erfaring anses for opfyldt, hvis ansøgeren inden genbeskikkelsen har indberettet mindst 60 tilstandsrapporter i en periode på tre år. Erhvervsstyrelsen kan bestemme, at den bygningssagkyndige som betingelse for genbeskikkelse skal bestå en genbeskikkelsesprøve, ligesom styrelsen inddrager tildelte advarsler, påtaler og pålagte bøder til ansøgeren i vurderingen af, om genbeskikkelse skal ske. I 2024 genbeskikkede Erhvervsstyrelsen 132 bygningssagkyndige.

Se nærmere om systemet med tildeling af advarsler, påtaler og pålagte bøder i bemærkningerne til punkt 2.2.1.

Der er herudover fastsat en række formelle betingelser for den bygningssagkyndiges virke. Disse omfatter, at den bygningssagkyndige skal afstå fra at påvirke gennemførelsen af en teknisk revision, være ledsaget af en beskikket bygningssagkyndig, der har mindst tre års erfaring ved de første tre huseftersyn (mentorordning), være momsregistreret og dækket af ansvarsforsikring, underrette Erhvervsstyrelsen om ændringer i sine forhold af betydning for beskikkelsen, betale gebyrer for bl.a. inddatering af rapporter og genbeskikkelse samt benytte Husweb ved inddateringen af rapporter. Dertil kommer en række uvildighedskrav, som skal sikre, at den bygningssagkyndige ikke er påvirket af særegne interesser ved udarbejdelsen af en rapport. Bl.a. må den sagkyndige ikke modtage bestilling af en tilstandsrapport direkte fra sælgers ejendomsformidler, der skal i tilstandsrapporten oplyse om samarbejdsaftaler med forsikringsselskaber eller andre med interesse i den aktuelle ejendomshandel og huseftersynet må ikke betinges af andre ydelser end eftersynet.

Reglerne om gæld forvaltes i praksis på den måde, at den bygningssagkyndige dokumenterer sin afdragsordning overfor Erhvervsstyrelsen, som løbende kontrollerer, at ordningen overholdes. Erhvervsstyrelsen kontrollerer også løbende, at den bygningssagkyndige fortsat er dækket af sin ansvarsforsikring i perioden mellem (gen)beskikkelse og genbeskikkelse. I fald det ikke er tilfældet, træffer Erhvervsstyrelsen afgørelse om fratagelse af beskikkelsen.

2.4.2 Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslående ordning

Der er et betydeligt fagligt skøn forbundet med vurderingen af en ejendoms skader og alvorligheden heraf. De observerede skader eller tegn på skader klassificeres på forskellige niveauer ud fra en vurdering af, hvor alvorlige deres konsekvenser kan være, herunder om der er tale om risiko for personskade. Der er ikke en fast definition af, hvad en skade i øvrigt er. Der er derfor i høj grad tale om en faglig vurdering af den konkrete skade og den konkrete ejendom, som kræver både faglig indsigt og relevant erfaring med bygningsundersøgelser.

Det er afgørende for Erhvervsministeriet, at den faglige viden fastholdes i ordningen, og at tilstandsrapporterne fortsat udarbejdes af en dertil uddannet teknisk og byggefaglig kyndig, jf. afsnit 2.1.1 om baggrunden for huseftersynsordningen. Idet en ejendomshandel typisk er en væsentlig formueretlige disposition for en forbruger, er det vigtigt, at hovedformålet med huseftersynsordningen fortsat er forbrugerbeskyttelse. Det sikres bedst ved at fastholde de nuværende kompetencekrav til en bygningssagkyndig. Se nærmere under de specielle bemærkninger til § 6.

Det foreslås, at kurset til bygningssagkyndige fremadrettet gennemføres på en statsfinansieret uddannelsesinstitution. Ved at flytte kurset til en uddannelsesinstitution er det Erhvervsministeriets vurdering, at den bygningssagkyndige får relevant viden, færdigheder og kompetencer på et niveau, der er erhvervs- og professionsbaseret og som afspejler tilsvarende uddannelser og kurser i samme regi. Kurset kommer til at foregå i et etableret læringsmiljø med en klar pædagogisk metode og med klare mål for læringsudbytte, struktur og indhold.

Det er hensigten, at kurset til bygningssagkyndig skal udgøre en opkvalificering, som består af en teoretisk og praktisk del. Den praktiske del, herunder besigtigelse af fysiske bygninger og indrapportering af en tilstandsrapport, skal fortsat have særligt fokus.

Det foreslås, at de nuværende optagelseskrav til kurset fastholdes uændret. Der henvises til beskrivelsen ovenfor under pkt. 2.4.1.

Kurset skal sætte den bygningssagkyndige i stand til at arbejde under huseftersynsordningen. Den bygningssagkyndige skal kende ordningens aktører og de overordnede hensyn bag ordningen. Samtidigt skal den bygningssagkyndige i løbet af kurset sættes i stand til at kunne vurdere og oplyse i hvilket omfang en ejendoms fysiske tilstand afviger negativt fra tilstanden i tilsvarende intakte huse af samme alder. Uddannelsen skal sikre, at den bygningssagkyndige kender og kan anvende de relevante skabeloner og værktøjer, herunder Erhvervsstyrelsens håndbog for bygningssagkyndige, vejledninger til udarbejdelse af tilstandsrapporter samt guider til vurdering af skader.

Den praktiske del af kurset skal gøre den bygningssagkyndige i stand til at foretage en professionel og systematisk gennemgang af en ejendom og metodisk afdække skader, tegn på mulige skader samt forhold ved en bygning, der giver nærliggende risiko for skader, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger. Den praktiske del skal sikre, at den bygningssagkyndige kan udarbejde en tilstandsrapport og klart og tydeligt kan beskrive og registrere en skade med en vurdering, en skadesbeskrivelse, en risikovurdering og eventuelle bemærkninger.

Den teoretiske del af kurset skal give den bygningssagkyndige et indblik i huseftersynsordningens formål og de retsregler, der gælder for ordningen og som bl.a. danner baggrund for tilstandsrapportens generelle oplysninger, hustypebeskrivelse og opmærksomhedspunkter, tagets restlevetid og sælgeroplysninger. Den teoretiske del skal også give den bygningssagkyndige et overblik over de overordnede krav til en autoriseret virksomhed, herunder et godkendt kvalitetsledelsessystem og løbende auditering og egenkontrol samt virksomhedens ansvar, Erhvervsstyrelsens tilsyn med kvaliteten og behandling af klagesager, typiske fejl i tilstandsrapporterne samt kravene til habilitet og uvildighed. Kurset kan eventuelt afsluttes med teori omkring det at starte op som selvstændig, autoriseret virksomhed, der må udarbejde tilstandsrapporter.

Uddannelsen afsluttes med en skriftlig prøve, der dokumenterer de teoretiske og praktiske læringsmål.

Det forventes at kurset får et omfang og udbydes i en kadence, der tilsvarende det nuværende. Det forventes ligeledes, at kurset kan afholdes indenfor en udgiftsramme, som tilsvarende den nuværende. De nærmere retningslinjer fastsættes af de på gældende uddannelsesinstitutioner.

2.5. Omlægning af IT (inddateringssystem)

2.5.1 Gældende ret

Den beskikkede bygningssagkyndige og den autoriserede elinstallatørvirksomhed skal ved indrapportering af en tilstands- og elinstallationsrapporter i dag benytte Erhvervsstyrelsens internetbaserede informations- og registreringssystem. Det er fastsat i gældende regler, jf. §§ 11, stk. 1, nr. 8, og 19, 1. pkt., i beskikkelsesbekendtgørelsen og §§ 7, stk. 1, nr. 3, og 12, 1. pkt., i bekendtgørelse nr. 626 af 2. juni 2017 om elinstallationsrapporter som led i huseftersynsordningen.

Indrapporteringen af rapporterne sker i dag ved brug af programmet Husweb, som Erhvervsstyrelsen udbyder og vedligeholder.

Systemet Huswebs funktionalitet består af en front-end og en back-end. Front-end stilles i øjeblikket til rådighed af Erhvervsstyrelsen for alle oprettede brugere og benyttes til inddatering af data i systemet. Back-end indsamler, strukturerer og lagrer data samt genererer tilstands- og elinstallationsrapporter i PDF-format.

De store virksomheder, der tegner sig for ca. 70% af markedsandelene på huseftersynsområdet, og som både udarbejder tilstands- og elinstallationsrapporter, bruger en såkaldt API-løsning, som bygger bro mellem Husweb og virksomhedens eget datasystem og får de to softwareprogrammer til at kommunikere med hinanden. De anvender derfor ikke Erhvervsstyrelsens front-end løsning til inddatering af data til rapporterne.

2.5.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

På Erhvervsministeriets område er det vurderingen, at Erhvervsstyrelsens løbende drift, vedligehold og udvikling af Huswebs front-end er en opgave, som kan bortfalde. Det foreslås derfor at fjerne inddateringsmodul fra Erhvervsstyrelsens opgaveportefølje. Det vil betyde, at de enkelte autoriserede virksomheder, der ikke allerede har et inddateringssystem, skal

tilkøbe, lease eller indgå i et partnerskab med adgang til et API, som integreres med Erhvervsstyrelsens back-end i Husweb.

De virksomheder, der i dag inddaterer tilstands- og/eller elinstallationsrapporter direkte via Erhvervsstyrelsens front-end, og som står for anslået ca. 30% af rapporterne, skal som konsekvens af forslaget have adgang til en inddateringsløsning for fremadrettet at kunne inddatere rapporter i Erhvervsstyrelsens system. Udover de etablerede virksomheder findes der i øjeblikket kun én sådan løsning som udbydes på markedsvilkår til beskikkede bygningssagkyndige og virksomheder. Der vil forventeligt hurtigt komme et større udbud af front-end-løsninger til Husweb.

De virksomheder, som er certificerede til at foretage den lovpligtige energimærkning af bygninger ved bl.a. salg, indberetter i elektronisk form de oplysninger, der indgår i en energimærkning til Energistyrelsen. Det sker i en standardiseret energimærkningsrapport genereret af Energistyrelsen. Det følger af § 9 i bekendtgørelse nr. 549 af 15. maj 2023 om energimærkning af bygninger. For at kunne indberette energimærkninger skal den certificerede virksomhed indgå en aftale med en af de virksomheder, der udbyder det indberetningsprogram, der benyttes til indberetning af energimærkninger. Udgifterne til dennes service afholdes af virksomheden enten via indberetningsgebyrer eller abonnement. Der er i øjeblikket to private udbydere af en sådan inddateringsløsning.

At frigive opgaven fra Erhvervsstyrelsen og gøre den til en del af det konkurrenceudsatte erhvervsliv på lige fod med Energistyrelsens energimærkningsordning, kan efter Erhvervsministeriets opfattelse være med til at sikre et større udvalg af software af en højere kvalitet til konkurrencedygtige priser. Forslaget søger at fremme konkurrencen mellem de virksomheder, der allerede er på markedet, og at sikre konkurrencen ved fri adgang til markedet for nye virksomheder.

Lovforslaget finder anvendelse fra 1. juli 2028, og afgiver derfor tid til, at området konkurrenceudsættes og mulige private udviklere og softwareleverandører kan komme ind på markedet til gavn for en fri og effektiv konkurrence.

2.6 Inddragelse af ordningens interessenter

2.6.1 Gældende ret

UDKAST

I dag varetages inddragelsen af interessenter primært gennem huseftersynsordningens følgegruppe.

Følgegruppen har til opgave at følge ordningen og være rådgivende for Erhvervsstyrelsen med hensyn til bygningsgennemgang og tilstandsrapporter. Følgegruppen skal desuden udtale sig efter anmodning fra Erhvervsstyrelsen om principielle spørgsmål vedrørende ordningen og beskikkelserne.

Følgegruppen er sammensat af følgende organisationer: Advokatrådet, Danske Advokater/Danske Boligadvokater, Forsikring & Pension, DI Dansk Byggeri, TEKNIQ Arbejdsgiverne, Dansk Ejendomsmæglerforening, Forbrugerrådet Tænk, Brancheforeningen for Bygningssagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), Danske Bygningskonsulenter (DBK), Foreningen af Rådgivende Ingeniører, Danske Arkitektvirksomheder, Associerede Danske Arkitekter (nedlagt), SMVdanmark, Parcelhusejernes Landsforening og Finans Danmark. I praksis afholder Erhvervsstyrelsen på nuværende to årlige følgegruppemøder med fast dagsorden.

De formelle regler om følgegruppens sammensætning og opgave er fastsat i § 3 i beskikkelsesbekendtgørelsen.

2.6.2 Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at inddragelse af interessenter i en myndigheds løbende initiativer og fremlagte tiltag sker på baggrund af myndighedens generelle vejledningspligt og informationsforpligtelse overfor aktører og offentligheden i øvrigt. Inddragelse af relevante interessenter og brancheforeninger følger derfor allerede af andre regler og principper. Derfor foreslår Erhvervsministeriet en regelsanering, så reglerne om følgegruppens sammensætning og opgave, som i dag er fastsat i bekendtgørelsesform, ophæves.

Erhvervsministeriet vurderer, at der også fremadrettet er behov at sikre en interessentinddragelse, som afspejler den aktuelle politiske dagsorden, og som sikrer, at interessenters viden og indsigter på bedste vis kan omsættes til konkrete tiltag til udvikling på området.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at inddragelsen af ordningens aktører kan håndteres mere behovsbetonet end i dag, og at sammensætningen

nærmere bør afspejle det tema, som interessenter, Erhvervsstyrelsen eller regeringen ønsker at undersøge nærmere og udvikle. Erhvervsministeriet ønsker et fleksibelt format, hvor relevante aktører inkluderes efter behov og emne og i øvrigt gennem den kommunikationskanal, som giver mest mening. Dermed øges værdien af interessentinddragelsen efter Erhvervsministeriets opfattelse betragteligt. En detaljeret fordeling af følgegruppens repræsentantskab og fast tematisering af gruppens fokus skal derfor ikke længere fremgå særskilt af reglerne. Den del af følgegruppens opgave, der består i at udtale sig om principielle spørgsmål vedrørende beskikkelser, bortfalder som en naturlig konsekvens af omlægningen fra den personlige beskikkelse af bygningssagkyndige til en autorisationsordning for virksomheder.

Det er samtidigt Erhvervsministeriets vurdering, at et mere smidigt format vil øge effekten af interessentinddragelsen for både Erhvervsstyrelsen og interessenterne på området, og samtidig bidrage til regeringens mål om en reduktion af statslige arbejdspladser.

Forslaget vil ikke ændre på, at arbejdet med at forbedre kvaliteten i ordningen og sikre læring fortsat skal være et kerne- og fokusområde for Erhvervsstyrelsen, og at styrelsen fortsat gennem sine tilsyns- og kontrolaktiviteter vil understøtte en kultur med læring og forbedring i centrum, så gentagne fejl undgås. Styrelsen vil således fortsat videreformidle viden til branchen på baggrund af fund, generelle tendenser m.v., som styrelsen bliver opmærksom på gennem sine aktiviteter. Styrelsen vil bibeholde et højt niveau af inddragelse og dialog med styrelsens interessenter, bl.a. ved møder med de faglige organisationer, herunder også møder, hvor flere organisationer deltager.

Det forudsættes videre med den foreslåede ændring, at interessenterne fremadrettet inddrages under hensyntagen til det, som samtiden påkræver af evaluering og udvikling på huseftersynsområdet. Det afgørende element bliver derved den faglige viden, som de respektive organisationer kan bidrage med i den konkrete situation, og ikke hvilken organisatorisk baggrund de repræsenterer.

Erhvervsstyrelsen vil fortsat afholde mindst ét årligt statusmøde for alle relevante interessenter på området, hvori der vil blive givet indsigt i styrelsens administration af ordningen og eventuelle analyser samt registrerede tendenser på området. Desuden vil interessenterne fortsat kunne dele den vigtige viden, som de kan bidrage med.

Ændringen skal dermed sikre en løbende og fokuseret inddragelse af interessenter samt indhentning af indsigt og viden om specifikke emner på området.

3. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige

3.1 Økonomiske konsekvenser for det offentlige

Lovforslaget forventes ikke at have negative økonomiske konsekvenser for staten, fordi besparelserne modsvares af en tilsvarende justering i Erhvervsstyrelsens gebyropkrævning. Lovforslaget bidrager til udmøntningen af en samlet nedjustering af Erhvervsstyrelsens gebyrramme på 2,8 mio. kr. årligt (2025-priser) fra 2025 til og med 2027 og 11,6 mio. kr. årligt fra loven finder virkning i 2028 og frem. Dette udmønter sig i en samlet besparelse i Erhvervsstyrelsen på 3,5 årsværk fra 2025 til og med 2027, og 7,2 årsværk fra 2028 og frem.

Udgifterne til administration af huseftersynsordningen finansieres i dag af gebyrer, som opkræves pr. udarbejdet tilstands- og elinstallationsrapport. Ordningen vil fortsat være fuldt ud gebyrfinansieret, og ændringerne vil derfor ikke i øvrigt at medføre økonomiske konsekvenser for det offentlige. De samlede løbende omkostninger til administration af ordningen m.v. vil som hidtil blive finansieret via gebyr pr. udarbejdet rapport, og som opkræves af Erhvervsstyrelsen hos den autoriserede virksomhed. Virksomheden kan vælge at tillægge det grundtaksten, hvorved forstås det beløb, som sælger skal betale for udarbejdelse af rapporten. Den løbende administration omfatter administration, drift og vedligehold af Husweb, kontrol med kvaliteten i ordningen, herunder driften af Klagenævnet for tilstandsrapporter, samt formidling af erfaringer med ordningen. Udgifterne relateret til autorisationen, herunder bl.a. Erhvervsstyrelsens behandling af ansøgningen og ajourføring af autorisationsregisteret dækkes af et selvstændigt gebyr, jf. § 7.

Lovforslaget indebærer ikke økonomiske konsekvenser for regioner og kommuner.

3.2 Økonomiske implementeringsomkostning

Der vurderes at være positive implementeringsomkostninger for staten, idet lovforslaget medfører besparelser, jf. angivelsen ovenfor.

Lovforslaget indebærer ikke implementeringsomkostninger for regioner og kommuner.

3.3 Digitaliseringsklar lovgivning.

Erhvervsministeriet har overvejet, hvorvidt lovforslaget følger de syv principper for digitaliseringsklar lovgivning.

Princip nr. 1 om enkle og klare regler vurderes at være opfyldt. Med lovforslaget fremsættes et tydeligt krav om, at virksomheder skal være autoriserede og have bygningssagkyndige, der har gennemgået et kursus, for at kunne udarbejde tilstandsrapporter. Lovforslaget er udformet således, at der skabes klare og tydelige bemyndigelser til nærmere fastsættelse af autorisationsordningen for huseftersynsområdet. Dette gør det overskueligt for virksomhederne på området at gennemskue og forstå, hvordan reglerne gælder for dem.

Det vurderes, at princip nr. 2 om digital kommunikation er opfyldt, da eksempelvis indgivelse af ansøgninger, meddelelse af afgørelser m.v. vil ske via digitale selvbetjeningsløsninger og digital kommunikation, f.eks. gennem virk.dk, Digital Post eller MitID.

Det vurderes, at princip nr. 3 efterlever princippet om automatisk sagsbehandling, da lovforslaget muliggør automatisk sagsbehandling, f.eks. i forbindelse med registrering af autorisationer.

Det vurderes, at princip nr. 4 om ensartede begreber og genbrug af data er opfyldt, da lovforslaget lægger op til, at indførelsen af en autorisationsordning for bygningssagkyndige virksomheder opbygges og administreres på samme vis som Erhvervsstyrelsens øvrige autorisationsområder. Lovforslaget lægger derfor op til, at opbygning, begreber og data fra Erhvervsstyrelsens eksisterende autorisationsordninger genbruges i forbindelse med den forslåede ordning, herunder særligt elinstallatørområdet, som indeholder eleftersynsdelen af huseftersynsområdet.

Princip nr. 5 om tryk og sikker databehandling vurderes opfyldt. Behandlingen af data, herunder personoplysninger, sker i overensstemmelse med databeskyttelsesreglerne.

Princip nr. 6 om anvendelsen af offentlig infrastruktur vurderes opfyldt. Lovforslaget lægger netop op til, at huseftersynsordningen omlægges til en autorisationsordning, som dermed opbygges og administreres på samme måde som Erhvervsstyrelsens øvrige autorisationsområder. Der vil således ikke blive indført et nyt system, som myndigheder eller virksomheder skal forholde sig til. I stedet udbygges Erhvervsstyrelsens eksisterende system, så huseftersynsordningen kan administreres inden for de nuværende, velfungerende systemer. Herudover vil offentlige infrastrukturer såsom virk.dk, Digital Post og MitID ligeledes blive anvendt.

Endelig vurderes det, at princip nr. 7 om forebyggelse af snyd og fejl er opfyldt. Lovforslaget indfører bestemmelser om oplysningspligt til Erhvervsstyrelsen samt tilsyn og kontrol med virksomheders kvalitetsledelsessystem og kvalitet i øvrigt, som er en forudsætning for autorisation.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lovforslaget følger principperne for digitaliseringsklar lovgivning.

4. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.

Udmøntningen af lovforslagets krav om, at udarbejdelse af tilstandsrapporter under huseftersynsordningen fremover kun må udføres af virksomheder, der er autoriserede hertil, forventes at have begrænsede negative økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet.

4.1 Økonomiske konsekvenser

Lovforslagets bortfald af den personlige beskikkelse og fastsættelsen af krav om autorisation af virksomheder forventes at medføre omstillingsomkostninger og løbende meromkostninger for erhvervslivet. Med udgangspunkt i de i dag fastsatte gebyrer for Erhvervsstyrelsens eksisterende autorisationsordninger skønnes det, at en ny autorisationsordning vil give erhvervslivet omstillingsomkostninger på ca. 0,7 mio. kr. i autorisationsgebyr. På huseftersynsområdet var der i 2024 142 aktive bygningssagkyndige virksomheder. Derfor forventes det, at færre end

10 virksomheder årligt lader sig autorisere, hvilket maksimalt vil medføre en løbende meromkostning på 0,1 mio. kr. årligt.

Med lovforslagets bortfald af front-end-løsningen for inddateringssystemet af tilstandsrapporter, Husweb, som Erhvervsstyrelsen hidtil har leveret, vil de virksomheder, der hidtil har benyttet denne løsning, fremover skulle anvende en ekstern leverandør. På baggrund af dette estimeres omstillingsomkostningerne til 1,8 mio. kr. i oprettelsesgebyr til en inddateringsløsning (engangsudgift). Derudover forventes en løbende omkostning på 6 mio. kr. årligt, da hver enkelte udarbejdet tilstandsrapport i det eksterne system afregnes pr. styk fremfor en abonnementsløsning (klikpris).

Med lovforslaget bortfalder kravet om personlig beskikkelse, hvilket medfører færre udgifter for erhvervslivet, da der hverken skal betales gebyr for ansøgning om beskikkelse som bygningssagkyndig eller det treårige gebyr for genbeskikkelse som bygningssagkyndig. Det forventes dermed, at erhvervslivet opnår besparelser på ca. 0,2 mio. kr. årligt.

På den baggrund vurderes det, at lovforslaget medfører økonomiske konsekvenser for erhvervslivet på under 10 mio. kr. årligt i både omstillingsomkostninger og løbende omkostninger.

4.2 Administrative konsekvenser

På Erhvervsstyrelsens øvrige autorisationsområder, herunder asbest-, el-, vvs-, og kloakinstallationsområdet, har Erhvervsstyrelsen godkendt en række virksomheder som kontrolinstanser (tredjepartskontrol) til at godkende virksomheders kvalitetsledelsessystem samt efterprøve dette. Med udgangspunkt i en gennemgang af prisniveauet hos Erhvervsstyrelsens godkendte kontrolinstanser på styrelsens øvrige autorisationsområder anslås det, at oprettelse af et kvalitetsledelsessystem vil medføre negative omstillingsomkostninger for erhvervslivet på ca. 0,9 mio. kr. (engangsudgift). Hertil kommer løbende meromkostninger på ca. 0,4 mio. kr. årligt til abonnement på kvalitetsledelsessystemet. Estimatet er baseret på en forventning om, at samtlige 142 aktive bygningssagkyndige virksomheder, som var registreret i 2024, vil søge autorisation.

Med en autorisation og et kvalitetsledelsessystem medfølger der et tidsforbrug til administration og vedligehold. Det antages, at virksomhederne løbende vil omstille sig og effektivisere dette, og derfor forventes et større timeforbrug for virksomhederne i en overgangsperiode,

når de skal tilpasse sig kravene til et kvalitetsledelsessystem. Virksomheder, som i forvejen er autoriserede og udarbejder elinstallationsrapporter, forventes at have et mindre timeforbrug. Erhvervslivets omstillingsomkostninger til administration vurderes at udgøre maksimalt 0,8 mio. kr. og de løbende meromkostninger maksimalt 0,5 mio. kr. årligt, baseret på 142 virksomheder.

På den baggrund vurderes det, at lovforslaget medfører administrative konsekvenser for erhvervslivet på under 4 mio. kr. årligt i både omstillingsomkostninger og løbende omkostninger.

5. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative omkostninger for borgerne.

6. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

7. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø og naturmæssige konsekvenser

8. Forholdet til EU-retten

Den foreslåede autorisationsordning vil være omfattet af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (servicedirektivet) med senere ændringer og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer (anerkendelsesdirektivet) med senere ændringer.

Lovforslaget indeholder derfor bemyndigelse til, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om forhold for virksomheder, der agter at udøve virksomhed omfattet af den foreslåede autorisationsordning i Danmark eller kontrolinstanser for autoriserede virksomheder på autorisationsområdet i Danmark, som er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med herom, til implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked med senere ændringer og EU-regulering om sikkerhed ved tjenesteydelser.

9. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den ... til den ... (... dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

...

10. Sammenfattende skema		
	Positive konsekvenser/mindre udgifter	Negative konsekvenser/merudgifter
Økonomiske konsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ja, 3,5 årsværk fra 2025 til og med 2027, og 7,2 årsværk fra 2028 og frem.	Ingen.
Implementeringskonsekvenser for stat, kommuner og regioner	Ja, besparelse på 3,5 statslige årsværk fra 2025 til og med 2027 og i alt 7,2 statslige årsværk varigt fra 2028.	Ingen.
Økonomiske konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ja, 0,2 mio. kr. i gebyrer.	Ja, 8,6 mio. kr., heraf 0,8 mio. kr. i gebyrer.
Administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.	Ingen.	Ja, 2,6 mio. kr.
Administrative konsekvenser for borgerne	Ingen.	Ingen.
Klimamæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen.
Miljø- og naturmæssige konsekvenser	Ingen.	Ingen.
Forholdet til EU-retten	Den foreslåede autorisationsordning vil være omfattet af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked (servicedirektivet) med senere ændringer og Europa-	

UDKAST

	<p>Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer (anerkendelsesdirektivet) med senere ændringer.</p> <p>Lovforslaget indeholder derfor bemyndigelse til, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om forhold for virksomheder, der agter at udøve virksomhed omfattet af den foreslåede autorisationsordning i Danmark eller kontrolinstanser for autoriserede virksomheder på autorisationsområdet i Danmark, som er etableret i et andet EU-land, i et EØS-land eller i et andet land, som EU har indgået aftale med herom, til implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv 2006/123/EF af 12. december 2006 om tjenesteydelser i det indre marked med senere ændringer og EU-regulering om sikkerhed ved tjenesteydelser.</p>	
Er i strid med de fem principper for implementering af erhvervsrettet EU-regulering (der i relevant omfang også gælder ved implementering af ikke-erhvervsrettet EU-regulering) (sæt X)	Ja	<p>Nej</p> <p>[X]</p>

Bemærkninger til lovforslagets enkelte bestemmelser

Til § 1

Det følger af 4, stk. 1, i forbrugerbeskyttelsesloven, at en tilstandsrapport skal være udarbejdet af en bygningssagkyndig beskikket hertil efter bygningssagkyndigloven for at have de i lovens § 2 nævnte retsvirkninger.

Med den personlige beskikkelse følger et personligt ansvar for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Tilsvarende gælder, hvis den beskikkede bygningssagkyndige tilsidesætter de pligter, der følger af forbrugerbeskyttelsesloven regler fastsat i bygningssagkyndigloven og regler fastsat i medfør af disse love. Den beskikkede bygningssagkyndige kan i dag blive mødt med et civilretligt krav om skadeserstatning, få en påtale eller en advarsel eller blive pålagt en bøde eller en erstatning af disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige. Ved grov eller oftere gentagen overtrædelse af pligterne kan nævnet i en periode fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre frakende 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.

Den medarbejder, der udarbejder en elinstallationsrapport under huseftersynsordningen har ikke et tilsvarende ansvar. Her er det virksomheden, der som udgangspunkt er strafsubjekt i overensstemmelse med de almindelige bestemmelser herom, jf. § 3, stk. 1, i forbrugerbeskyttelsesloven.

Det foreslås i § 1, stk. 1, at loven finder anvendelse på tilstandsrapporter, der udarbejdes efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. I stk. 2 foreslås det, at tilstandsrapporter kun må udføres af virksomheder, der har opnået autorisation efter § 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det økonomiske og det faglige ansvar samles i virksomheden for så vidt angår både tilstands- og elinstallationsrapporter under huseftersynsordningen således, at det er virksomheden, der har det fulde ansvar for rapporternes indhold og faglige kvalitet.

Der henvises i øvrigt til pkt. i 2.1.3 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 2

Der er ikke i dag krav til, at de virksomheder, der udarbejder tilstandsrapporter, skal strukturere de processer og procedurer virksomheden arbejder efter i f.eks. et kvalitetsledelsessystem, eller at virksomheden skal sikre sig og kontrollere at dens produkter, processer eller aktiviteter opfylder bestemte kvalitetskrav (egenkontrol).

Det foreslås i *stk. 1*, at Erhvervsstyrelsen meddeler autorisation til virksomheder, der udarbejder tilstandsrapporter, når virksomheden ved ansøgning har dokumenteret, at betingelserne nævnt i nr. 1-4 og *stk. 2*, er opfyldt. Det svarer til, hvad der skal dokumenteres efter de gældende regler på andre autorisationsområder.

Det vil være en forudsætning, at en meddelt autorisation er knyttet til ét CVR-nummer. Skifter virksomheden CVR-nummer vil det derfor betyde, at virksomheden skal søge en ny autorisation.

Det foreslås i *nr. 1* er det vil være en betingelse for at opnå en autorisation, at virksomheden har et godkendt kvalitetsledelsessystem.

Begrebet »godkendt« omfatter også en forhåndsgodkendelse. Kravet om et godkendt kvalitetsledelsessystem skal ses i sammenhæng med, at en virksomhed, der netop er blevet autoriseret ikke har et fuldt udbygget system, idet systemet udbygges efterhånden, som opgaverne løses. Derfor stilles der krav om, at virksomheden ved ansøgning om autorisation vedlægger en bekræftelse på, at virksomheden har ansøgt en kontrolinstans om godkendelse af kvalitetsledelsessystemet, og at kontrolinstansen efter en foreløbig gennemgang har fundet systemet fyldestgørende – en såkaldt forhåndsgodkendelse. Systemet skal herefter kunne endeligt godkendes af kontrolinstansen inden et år efter udstedelsen af autorisationen. Se i øvrigt de specielle bemærkninger til § 8 *stk. 3, nr. 1*.

De nærmere regler for udformningen af kvalitetsledelsessystemet fastsættes i en bekendtgørelse i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen i den foreslåede lovs § 8, *stk. 3, nr. 1*.

Det foreslås i *nr. 2* som en betingelse for at få en autorisation, at virksomheden ikke er under konkursbehandling eller likvidation.

Denne bestemmelse svarer til § 9, stk. 1, nr. 3, i lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

Bestemmelsen medfører, at en virksomhed under konkursbehandling, afvikling eller opløsning ikke kan opnå autorisation. Konkurs indebærer, at virksomheden ikke længere er solvent og ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtelser. Autorisation forudsætter, at virksomheden er i stand til at overholde sine forpligtelser og drive virksomhed på forsvarlig vis, hvilket ikke er tilfældet under de givne omstændigheder.

Det foreslås i *nr. 3*, at det er en betingelse for at opnå autorisation, at virksomheden har en fysisk adresse i et medlemsland inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med om udøvelse af lovregulerede erhverv.

Bestemmelsen vil medføre, at det f.eks. ikke vil være tilstrækkeligt, at virksomheden har en e-mailadresse eller en e-Boks i et medlemsland inden for Den Europæiske Union m.v. Dette har til formål at sikre, at Erhvervsstyrelsen som myndighed og kontrolinstanser kan føre kontrol i virksomheden, ligesom de godkendte kontrolinstanser skal have mulighed for at aflægge fysisk besøg på et fast forretningssted. Denne bestemmelse svarer til § 9, stk. 1, nr. 4, i lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

Det foreslås i *nr. 4* som en betingelse for at få autorisation, at der er indbetalt et gebyr, jf. § 7.

Gebyret vil blive fastsat således, at det modsvarer de forventede omkostninger i forbindelse med administrationen af behandlingen af ansøgningen. Se nærmere herom i bemærkningerne til § 7.

Det foreslås i *stk. 2*, at virksomhedens ejer eller, hvor virksomheden drives i selskabsform, den administrerende direktør skal afgive en skriftlig erklæring om, hvorvidt virksomheden eller vedkommende selv inden for de sidste tre år er straffet for overtrædelse af denne lov, lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet eller

regler fastsat i medfør af disse love. Der er tale om en tro- og loverklæring, hvor vedkommende indestår for, at oplysningerne er korrekte.

Er det tilfældet, vil det medføre, at oplysningerne vil indgå i en vurdering af, om der skal meddeles afslag på ansøgningen i medfør af § 4, hvorefter Erhvervsstyrelsen kan meddele afslag uanset, at betingelserne for at opnå autorisation, jf. § 2, er opfyldt, og hvis der er grund til at antage, at virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarlig vis.

Kravet om de pågældende oplysninger er væsentligt, idet der kan være en risiko for at forbrugeren kan lide et økonomisk tab af væsentligt omfang, hvis der foreligger tidligere overtrædelser af de regelsæt, der regulerer huseftersynsordningen. Erhvervsstyrelsen foretager på grundlag af oplysningerne en vurdering af, om autorisation bør afslås. Der henvises til bemærkningerne til § 4.

Der vil forløbe en rum tid, inden en virksomhed kan oplyse at være straffet efter denne lov, men det kan allerede på nuværende tidspunkt være en relevant oplysning at lade indgå i vurderingsgrundlaget, om virksomheden eller virksomhedens ejer eller administrerende direktør er straffet efter forbrugerbeskyttelsesloven, eller lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet og regler udstedt i medfør af disse love.

Det er hensigten, at oplysningerne skal indgå i en vurdering af, om der skal meddeles afslag på ansøgningen i medfør af § 4, hvorefter Erhvervsstyrelsen kan meddele afslag hvis der er grund til at antage, at virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarlig vis.

Det vil ikke være krav for at opnå autorisation, at der ikke i den pågældende periode foreligger strafbare forhold på de anførte loves område.

Tidsbegrænsningen på tre år i forhold til oplysningerne om straffeforhold i den erklæring, som virksomheden vil skulle afgive i forbindelse med ansøgning om autorisation, vil få den betydning, at Erhvervsstyrelsen kun vil skulle se på forhold, der er pådømt inden for de sidste tre år forud for indgivelsesdatoen for ansøgningen, når det skal vurderes, om der skal gives afslag.

UDKAST

Der er ikke i dag et offentligt tilgængeligt register over samtlige beskikkede bygningssagkyndige eller de virksomheder, der udbyder tilstandsrapporter. På boligejer.dk er det muligt at søge efter en beskikket bygningssagkyndig og dennes kontaktinformationer fordelt geografisk efter landets kommuner. For at optræde på listen skal den bygningssagkyndige ved sin ansøgning om beskikkelse hos Erhvervsstyrelsen angive, om vedkommende ønsker at fremgå af listen.

Det foreslås i § 3, at virksomheder, der har opnået autorisation efter § 2, opføres i et offentligt register, som føres af Erhvervsstyrelsen.

Den foreslåede bestemmelse vil gøre det synligt for alle, der skal have udført en tilstandsrapport, hvilke virksomheder der er autoriseret hertil.

Registret vil svare til det register, som Erhvervsstyrelsen i dag fører over autoriserede virksomheder inden for el-, vvs- og kloakinstallationsområdet samt asbest, og som er offentligt tilgængeligt på styrelsens hjemmeside.

I registeret opføres virksomhedens navn, adresse, CVR-nr., forretningsområde og autorisationsnummer.

Til § 4

Erhvervsstyrelsen kan nægte beskikkelse, såfremt den pågældende i stilling eller erhverv har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at vedkommende ikke vil drive virksomheden som beskikket af bygningssagkyndig på forsvarlig måde. Det fremgår af § 4, stk. 3, i beskikkelsesbekendtgørelsen.

Det foreslås i § 4, at uanset om betingelserne for at opnå autorisation, jf. § 2, er opfyldt, kan Erhvervsstyrelsen meddele afslag, hvis der er grund til at antage, at virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarlig vis.

Det er hensigten at opnå en retsstilling på området for tilstandsrapporter, som svarer til retsstillingen på Erhvervsstyrelsens øvrige autorisationsområder indenfor asbest og el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

Nægtelse af autorisation vil f.eks. kunne ske i tilfælde, hvor ansøgeren på grund af forsømmeligt forhold, der ikke har medført straf, tidligere har mistet en autorisation, eller den ansøgende virksomhed har samme

personkreds som en tidligere, nu ophørt virksomhed, der har fået frakendt en autorisation eller den ansøgende virksomhed har samme personkreds som en tidligere, nu ophørt virksomhed, der har fået frakendt en autorisation. Det forudsættes, at der kun tages hensyn til forhold, der er relateret til forholdets karakter og i øvrigt ligger inden for en vis rimelig tid. Det vil som udgangspunkt være inden for de seneste år, men perioden kan være længere afhængigt af de konkrete omstændigheder.

Det vurderes, at bestemmelsen umiddelbart først vil være relevant, når den nye autorisationsordning har været gældende i en vis periode.

Oplysningerne modtaget efter § 2, stk. 2, vil ligeledes indgå i vurderingen.

Til § 5

Det er alene personer, der er beskikkede som bygningssagkyndige, der må udarbejde tilstandsrapporter, jf. § 4, stk. 1, i forbrugerbeskyttelsesloven. For at blive beskikket skal den bygningssagkyndige gennemføre og bestå et optagelseskursus, som afholdes af Erhvervsstyrelsen, jf. § 4, stk. 1, nr. 3, i beskikkelsesbekendtgørelsen. Adgangskravene omfatter en byggeteknisk grunduddannelse og mindst 5 års dokumenteret erhvervsmæssig erfaring inden for de sidste 10 år vedrørende bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri, jf. bekendtgørelsens § 4, stk. 1, nr. 1 og 2.

Det foreslås i § 5, at en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, skal anvende bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det fortsat kun er bygningssagkyndige, der har gennemført og bestået et dertil tilrettelagt kursus, der må foretage en bygningsgennemgang og sammenfatte resultatet heraf i en tilstandsrapport med de retsvirkninger, der følger af forbrugerbeskyttelsesloven.

Det foreslås, at kurset som bygningssagkyndig fremadrettet udbydes i regi af erhvervsakademierne. Kravene til optagelse videreføres uændret. Se nærmere under pkt. 2.4.2 i de almindelige bemærkninger og de specielle bemærkninger til § 6.

Det er op til den enkelte virksomhed at sikre sig, at den kompetente arbejdskraft er til stede, og at de enkelte ansatte har gennemført og bestået det pågældende kursus.

Til § 6

De nærmere regler om beskikkelse som bygningssagkyndig og procedurer for ansøgning, virksomheden som bygningssagkyndig, bygningsgennemgangen, indholdet af tilstandsrapporten samt gebyr pr. udleveret tilstandsrapport m.v. er i dag fastsat administrativt i beskikkelsesbekendtgørelsen. Administration af huseftersynsordningen er fuldt indtægtsdækket af det nævnte gebyr.

Det foreslås i § 6, at erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om autorisation til at udarbejde tilstandsrapporter på huseftersynsområdet, herunder om kompetencekrav til bygningssagkyndige, ansvarsforsikring, ansøgningsprocedure, udøvelse af autoriseret virksomhed, indholdet af tilstandsrapporten samt om administration af ordningen m.v.

Det er hensigten, at bemyndigelsen vil blive udmøntet i en bekendtgørelse, hvor der vil blive fastsat regler om de betingelser, som en virksomhed vil skulle opfylde for at kunne opnå autorisation samt regler om udøvelse af autoriseret virksomhed. Bemyndigelsen skal udmøntes i regler om brug af indlejet arbejdskraft. Derudover forventes det, at der vil blive fastsat regler om, at ansøgning om autorisation skal indgives til Erhvervsstyrelsen, og at Erhvervsstyrelsen behandler ansøgningen inden for en bestemt fastsat frist.

Det er ligeledes hensigten, at der vil blive fastsat regler om, at en virksomhed i forbindelse med ansøgning om autorisation skal dokumentere, at virksomheden opfylder betingelserne for at opnå autorisation, og at der er indbetalt gebyr.

Gebyret fastsættes, så der sikres samlet balance mellem gebyrindtægterne og omkostningerne ved Erhvervsstyrelsens varetagelse af administration af ordningen. Det generelle udgangspunkt for sådanne offentlige ydelser er, at de bør finansieres fuldt ud af den branche, de vedrører. Indtægtsdækningen sker ved, at der pålægges gebyr i forbindelse med f.eks. inddatering af rapporter.

Det forventes, at der vil blive fastsat regler om, hvilke oplysninger ansøgning om autorisation vil skulle indeholde, herunder f.eks. oplysninger om den ansøgende virksomheds eventuelle CVR-nummer og oplysninger om virksomhedens fysiske adresse.

Med den foreslåede bemyndigelse forventes det, at der i en bekendtgørelse vil blive fastsat nærmere regler om, at de bygningssagkyndige skal have en byggeteknisk grunduddannelse og minimum 5 års erhvervserfaring inden for byggeri og tilsyn med byggeri samt et bestået kursusforløb hos et erhvervsakademi for at kunne udfærdige tilstandsrapporter i en autoriseret virksomhed. Herved fortsætter de nuværende kompetencekrav til den udførende medarbejder uændret dog med den ændring, at kurset fremover vil blive udbudt på et erhvervsakademi og ikke af Erhvervsstyrelsen.

Ligeledes forventes der fastsat regler om indholdet af tilstandsrapporten og inddatering heraf i Erhvervsstyrelsens system samt om gebyr pr. udleveret tilstandsrapportskema.

Til § 7

Gebyret for beskikkelse er i dag fastsat til 1.345 kr., jf. § 23, stk. 1, nr. 1, i beskikkelsesbekendtgørelsen.

Det foreslås i § 7, *stk. 1*, at Erhvervsstyrelsen opkræver et gebyr i forbindelse med ansøgning om autorisation.

Med bestemmelsen vil Erhvervsstyrelsen få hjemmel til at opkræve gebyr i forbindelse med en ansøgning om autorisation.

Det foreslås endvidere i *stk. 2*, at erhvervsministerens bemyndiges til at fastsætte regler om størrelsen og opkrævningen af gebyret, som fastsættes efter *stk. 1*.

Det er hensigten, at gebyret også fremover vil blive fastsat, så det fremgår af bekendtgørelse og således, at det modsvarer de forventede omkostninger i forbindelse med administrationen af autorisationsansøgningerne.

Til § 8

Der er ikke i dag krav om, at beskikkede bygningssagkyndige skal have et kvalitetsledelsessystem, der dækker det arbejde, som den pågældende udfører.

Det foreslås i § 8, *stk. 1*, at en virksomhed, der ansøger om autorisation efter § 2, skal fremlægge dokumentation for, at virksomheden har et godkendt kvalitetsledelsessystem. Kvalitetsledelsessystemet skal godkendes og løbende efterprøves af en af Erhvervsstyrelsen godkendt kontrolinstans.

Kvalitetsledelsessystemet skal medvirke til at sikre, at kravene til udførelse af virksomhedens autorisationskrævende arbejde med tilstandsrapporter overholdes i overensstemmelse med reglerne herom. Se nærmere herom under den foreslåede ordning i afsnit 2.1.3. om kvalitetsledelsessystemet under de almindelige bemærkninger.

Kvalitetsledelsessystemet skal være tilpasset virksomhedens organisatoriske struktur. Omfanget og indholdet af kvalitetsledelsessystemet vil derfor kunne variere og tilpasses alt efter virksomhedens størrelse og sammensætning. De nærmere krav til kvalitetsledelsessystemet fastsættes i en bekendtgørelse, jf. stk. 3.

Der forventes i medfør af stk. 3 også fastsat regler om, at en virksomhed vil kunne anvende et kvalitetsledelsessystem, der er godkendt af et anerkendt certificeringsorgan. I så fald vil kvalitetsledelsessystemet skulle være opbygget på baggrund af fælleseuropæiske eller nationale standarder for kvalitetsledelse, f.eks. ISO 9001:2015. I denne sammenhæng vil det videre være muligt at fastsætte regler om, at når en virksomhed ansøger Erhvervsstyrelsen om autorisation, vil Erhvervsstyrelsen indledningsvis skulle vurdere certifikatet. En autoriseret virksomhed vil med årlige intervaller skulle indsende dokumentation til Erhvervsstyrelsen for, at det certificerede kvalitetsledelsessystem er implementeret og fortsat anvendes. Denne dokumentation vil f.eks. kunne ske ved indsendelse af en kopi af seneste efterprøvningsrapport fra certificeringsorganet. Det er hensigten, at Erhvervsstyrelsen kan bede virksomheden sende certificeringsorganets rapport fra den seneste audit med eventuelle konstaterede afvigelser for at lade resultatet kunne indgå sin kontrol med virksomheden, jf. § 10.

Erhvervsstyrelsen skal ikke selv godkende og efterprøve kvalitetsledelsessystemet. Kontrollen skal varetages af en neutral tredjepart. Kontrollen skal foretages af en kontrolinstans, som er uafhængig af

Erhvervsstyrelsen. De nærmere regler herom fastsættes i en bekendtgørelse i medfør af stk. 3.

Kontrolinstanserne træffer ikke afgørelse på Erhvervsstyrelsens vegne. Kontrolinstansens godkendelse og efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet vil være en forudsætning for at opnå og opretholde autorisation. Da kontrolinstanserne ikke vil udføre en myndighedsopgave og ikke vil træffe afgørelse på Erhvervsstyrelsens vegne, vil de ikke være omfattet af offentlighedsloven eller forvaltningsloven.

Det svarer til, hvad der gælder for kvalitetsledelsessystemer i dag for autoriserede virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet og asbestområdet og for virksomheder med virksomhedsgodkendelse på gasområdet.

De samme bestemmelser foreslås gældende for virksomheder, der autoriseres til at udføre tilstandsrapporter.

Det foreslås i *stk. 2*, at virksomheden afholder omkostningerne i forbindelse med godkendelse og efterprøvning af virksomhedens kvalitetsledelsessystem.

Udgifterne til et kvalitetsledelsessystem og kontrolinstansens godkendelse og efterprøvning af en virksomheds kvalitetsledelsessystem vil skulle afholdes af den enkelte virksomhed. Det er virksomhedens ansvar at opbygge og vedligeholde et kvalitetsledelsessystem, og at betale for den uafhængige godkendelse og efterprøvning, der sikrer, at systemet er i orden.

Det følger af det foreslåede *stk. 3, nr. 1-3*, at erhvervsministeren kan fastsætte yderligere regler om kvalitetsledelsessystemet og godkendelsen heraf.

Det foreslås i *nr. 1*, at erhvervsministeren kan fastsætte yderligere regler om det i *stk. 1* nævnte kvalitetsledelsessystems indhold, omfang, godkendelse og efterprøvning.

Det er hensigten, at den foreslåede bemyndigelse skal anvendes til at fastsætte krav til kvalitetsledelsessystemets nærmere indhold, der er afgørende for, at arbejdet udføres med den fornødne kvalitet, samt at systemet skal efterprøves med et bestemt interval internt i virksomheden.

Det er hensigten, at bemyndigelsen skal anvendes til at fastsætte krav om egenkontrol, kontrol med de ansattes kompetencer, kvaliteten i arbejdet samt håndtering af evalueringer, klager og forbedringsaktiviteter.

Den foreslåede bemyndigelse forventes anvendt til at fastsætte regler om, at kvalitetsledelsessystemet skal godkendes og løbende efterprøves af en uafhængig kontrolinstans, herunder kadencen herfor.

Det er hensigten, at der vil blive fastsat regler om, at en virksomhed, der ønsker at opnå autorisation, vil skulle indgå aftale med en godkendt uafhængig kontrolinstans, som inden for de seneste 12 måneder forud for, at der ansøges Erhvervsstyrelsen om autorisation, skal forhåndsgodkende virksomhedens kvalitetsledelsessystem. Forhåndsgodkendelsen vil skulle indgå i ansøgningen om autorisation, men kontrolinstansen vil herefter skulle endeligt godkende kvalitetsledelsessystemet inden et år efter Erhvervsstyrelsens udstedelse af autorisationen.

Samtidig er det hensigten, at det vil blive fastsat, at en sådan forhåndsgodkendelse af kvalitetsledelsessystemet ikke er tilstrækkelig i tilfælde, hvor en virksomhed ansøger om autorisation på ny, efter at autorisationen har været tilbagekaldt på grund af manglende godkendelse af kvalitetsledelsessystemet. Her vil det være en betingelse for at få en autorisation igen, at systemet er endeligt godkendt af en kontrolinstans.

Den foreslåede bemyndigelse forventes også at blive benyttet til at fastsætte regler om, at en autoriseret virksomhed løbende skal have kontrolinstansens efterprøvning af, om kvalitetsledelsessystemet faktisk bliver anvendt og efterlevet, og om systemet lever op til gældende krav. Det forventes, at der fastsættes regler om, at kontrolinstansens efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet vil skulle foretages med intervaller, så en fornyet godkendelse af kvalitetsledelsessystemet ikke overstiger eksempelvis 2 år.

Det foreslås i *nr. 2*, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om, at Erhvervsstyrelsen i tilfælde, hvor en virksomhed har udvist forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter, kan pålægge virksomheden at få foretaget en ekstraordinær efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet.

Det forventes også, at der vil blive fastsat regler om kontrolinstansens ekstraordinære efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet eksempelvis i

tilfælde, hvor en virksomhed har udvist forsømmelighed ved udførelse af arbejdet med tilstandsrapporter.

En virksomhed kan pålægges en ekstraordinær efterprøvning af sit kvalitetsledelsessystem, når der foreligger oplysninger, som indikerer, at en eller flere konstaterede fejl ikke alene skyldes enkeltstående, simple forseelser, men kan have rod i mere grundlæggende eller systemiske svagheder i virksomhedens procedurer, styring eller kontrolforanstaltninger. Det kan f.eks. være, hvor der i én eller flere sager er identificeret fejl, der kunne have været forebygget ved eksisterende kontrolprocedurer, som enten ikke er fulgt eller ikke er tilstrækkelige, hvor der forekommer mønstre i klager, afvigelser eller fund, som antyder manglende læring eller utilstrækkelig fejlhåndtering, eller hvor virksomhedens egne redegørelser for fejl ikke viser, at der er foretaget en tilstrækkelig årsagsanalyse eller iværksat passende korrigerende foranstaltninger. Der kan i disse situationer være behov for, at kvalitetsledelsessystemet ved en ekstraordinær afprøvning gennemgås af en kontrolinstans.

Erhvervsstyrelsen skal foretage en konkret og individuel vurdering af behovet for en ekstraordinær efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet. Det kan f.eks. ske på baggrund af data fra Klagenævnet for tilstandsrapporter, evt. sammenholdt med tidligere indberetninger fra kontrolinstanserne om efterprøvningen af virksomhedens kvalitetsledelsessystem, jf. § 12, eller på baggrund af anmeldelser og generelle henvendelser til Erhvervsstyrelsen. Det kan også ske på baggrund af Erhvervsstyrelsens kontrol, jf. § 10, stk. 1, men det er ikke et krav.

Formålet med den ekstraordinære efterprøvning er at sikre, at virksomheden proaktivt identificerer, analyserer og håndterer årsagerne til fejl, før der sker gentagelser med konsekvenser for forbrugerne. Det er den mindst indgribende og ikke-sanktionerende foranstaltning, der skal styrke virksomhedens egen evne til at forebygge og korrigere svigt i kvalitet og faglighed.

En afgørelse om ekstraordinær efterprøvning af virksomhedens kvalitetsledelsessystem betyder, at den godkendte kontrolinstans gennemgår kvalitetsledelsessystemet på ny og vurderer, om virksomhedens kvalitetsledelsessystem reelt fungerer som et styringsværktøj i praksis.

Erhvervsstyrelsen kan træffe afgørelse om, at efterprøvningen skal være foretaget indenfor en bestemt frist.

Hvis systemet ikke kan godkendes i forbindelse med den ekstraordinære efterprøvning, vil Erhvervsstyrelsen kunne tilbagekalde autorisationen, jf. § 14, stk. 1, nr. 2.

Videre foreslås det i *nr. 3*, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om godkendelse af kontrolinstanser, kontrolinstansers virksomhed, efterprøvning af kontrolinstanser og Erhvervsstyrelsens tilbagekaldelse af godkendelser.

Bemyndigelsen forventes udmøntet i en bekendtgørelse, der fastsætter krav til kontrolinstansernes udøvelse af deres virksomhed, herunder krav om upartiskhed, krav om at de besidder de nødvendige kompetencer og krav om, at de anvender et kvalitetsledelsessystem samt de nærmere krav til systemet.

Det overordnede formål med at fastsætte regler om uafhængig tredjepartskontrol af virksomheders kvalitetsledelsessystemer er at give alle parter tillid og tiltro til, at et kvalitetsledelsessystem opfylder specificerede krav, samt at sikre en upartisk og kompetent vurdering heraf.

Det er hensigten, at der vil blive fastsat regler om proceduren for Erhvervsstyrelsens godkendelse og efterprøvning af kontrolinstanser, der skal stå for godkendelse og auditering af henholdsvis ansøgende og autoriserede virksomheders kvalitetsledelsessystem. Det forventes, at en godkendelse fra Erhvervsstyrelsen vil være tidsbegrænset, og kontrolinstansen derfor vil skulle have fornyet sin godkendelse inden en fastsat periodes udløb.

Det forventes, at der vil blive fastsat krav til ansøgningens indhold, herunder krav om dokumentation for kontrolinstansens eget kvalitetsledelsessystem og auditorernes faglige kompetencer.

Det forventes også, at der vil blive fastsat regler om, at Erhvervsstyrelsen vil skulle foretage periodevis audits af kontrolinstansens arbejde og af, om kontrolinstansen anvender og faktisk efterlever sit kvalitetsledelsessystem, samt om systemet lever op til gældende krav.

Det forventes, at der vil blive fastsat regler om, at kontrolinstansen forpligtes til at indberette en række oplysninger om bl.a. kontrolinstansens forhåndsgodkendelser, godkendelser og bedømmelser efter efterprøvning af ansøgende og autoriserede virksomheders kvalitetsledelsessystem til Erhvervsstyrelsen.

Det forventes endvidere, at der vil blive fastsat regler om, at Erhvervsstyrelsen vil kunne tilbagekalde godkendelsen som kontrolinstans, såfremt en kontrolinstans ikke opfylder kravene til og vilkårene for godkendelsen.

Det foreslås i *stk. 4*, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om forhold, som er nødvendige for at opfylde Danmarks EU-retlige forpligtelser på de områder, der er omfattet af et autorisationskrav i medfør af denne lov og regler fastsat i medfør heraf med henblik på implementering af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om tjenesteydelser i det indre marked.

Bemyndigelsen medfører, at der for disse virksomheder vil kunne fastsættes regler om midlertidig eller lejlighedsvis levering af tjenesteydelser i Danmark.

Det er hensigten, at den foreslåede bemyndigelse vil blive anvendt til at fastsætte krav til virksomheder, der er etableret i et andet EU/EØS-land, og som søger om autorisation med henblik på at etablere sig i Danmark enten midlertidigt eller permanent inden for udarbejdelse af tilstandsrapporter under huseftersynsordningen.

Det forventes, at der i en bekendtgørelse bl.a. vil blive fastsat regler om, at en virksomhed, der ønsker at etablere sig permanent skal opfylde krav til kvalitetsledelsessystemer, herunder om Erhvervsstyrelsens og kontrolinstansens godkendelse heraf samt kontrolinstansens løbende efterprøvning. Ligeledes forventes det, at der vil blive fastsat regler om, at virksomheder, der midlertidigt ønsker at tilbyde tjenesteydelser i Danmark vil kunne opfylde kravet om at have et godkendt kvalitetsledelsessystem, hvis virksomheden over for Erhvervsstyrelsen bl.a. oplyser, hvordan virksomheden sikrer, at arbejdet udføres efter gældende bestemmelser, og hvordan fejl forebygges.

Bemyndigelsen medfører, at der også for kontrolinstanser fra et andet medlemsland inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen

har indgået aftale med, vil kunne fastsættes regler om midlertidig eller lejlighedsvis levering af tjenesteydelser i Danmark.

Til § 9

Det fremgår af § 11, stk. 1, nr. 6, i beskikkelsesbekendtgørelsen, at den bygningssagkyndige straks skal underrette Erhvervsstyrelsen om ændringer i sine forhold af betydning for beskikkelsen, herunder momsregistrering, ansvarsforsikring, og ubetalt, forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr.

Det foreslås i § 9, at en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, skal oplyse Erhvervsstyrelsen, hvis der sker ændringer i de oplysninger, der er meddelt Erhvervsstyrelsen i forbindelse med udstedelse af autorisation.

Den foreslåede bestemmelse vil betyde, at de autoriserede virksomheder har en oplysningspligt over for Erhvervsstyrelsen, herunder en pligt til at oplyse om ændringer i de oplysninger, der er meddelt Erhvervsstyrelsen i forbindelse med udstedelse af autorisation. Virksomheden får derved en pligt til af egen drift at give Erhvervsstyrelsen meddelelse om forhold, som vil kunne medføre, at autorisationen bortfalder. Det kan eksempelvis være en pligt til at meddele Erhvervsstyrelsen, hvis virksomheden kommer under konkurs, træder i likvidation eller ophører, hvis virksomheden skifter adresse, eller der i øvrigt sker ændringer i andre oplysninger, som er meddelt Erhvervsstyrelsen, f.eks. ændringer i virksomhedens forsikringsforhold eller andre forhold af betydning.

Hensigten med bestemmelsen er at videreføre den oplysningspligt, som allerede eksisterede i dag blot med virksomheden som pligtsubjekt.

Overholder virksomheden ikke denne forpligtelse, kan virksomheden straffes med bøde, jf. § 27, stk. 1, nr. 2, jf. stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Til § 10

Kontrollen med kvaliteten af tilstandsrapporter varetages i dag af Erhvervsstyrelsen, der som sekretariat for disciplinærnævnet årligt udtager en række rapporter til kontrol, jf. § 12, stk. 1, i nævnsm bekendtgørelsen. En teknisk revisor, der arbejder under en rammeaftale efter offentligt udbud,

gennemgår rapporten og den ejendom, som rapporten vedrører og udarbejder en kontrolrapport.

Afhængigt af om den bygningssagkyndige har begået fejl og i hvilket omfang samt et overslag over eventuelle udbedringsomkostninger for oversete skader, overlades sagen til disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige med henblik på, at nævnet træffer en afgørelse.

Disciplinærnævnet kan sanktionere den enkelte beskikkede bygningssagkyndige med en påtale, en advarsel og en bøde. Ved grov eller oftere gentagen overtrædelse kan nævnet frakende en beskikket bygningssagkyndig retten til at udøve sin virksomhed. Se nærmere nedenfor under bemærkningerne til § 14.

Det foreslås i *stk. 1*, at Erhvervsstyrelsen fører kontrol med at loven, og regler udstedt i medfør heraf, overholdes af de autoriserede virksomheder.

Det er hensigten, at Erhvervsstyrelsen som hidtil vil skulle føre tilsyn med kvaliteten af ordningen og som noget nyt selv træffer en begrundet, materiel afgørelse på baggrund af kontrollen. Kontrollen udføres af medarbejdere med de rette kompetencer ansat i Erhvervsstyrelsen. Vurderingsmetoden vil være den samme og med udgangspunkt i den gældende vejledende vægtskala for fejlansigelser, ligesom sanktionsmulighederne vil fortsætte uændret. Det er dog Erhvervsstyrelsen selv, der i fremtiden træffer afgørelsen på baggrund af kvalitetskontoellen med tilstandsrapporterne og ikke disciplinærnævnet, jf. § 13.

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsministeren fastsætter regler om Erhvervsstyrelsens kontrol.

Bemyndigelsen kan anvendes til at fastsætte yderligere regler om Erhvervsstyrelsens kontrol.

Det er tiltænkt, at der i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen bl.a. vil blive fastsat krav til de fremtidige tilsynsførendes kompetencer, herunder kvalifikationer i form af uddannelse og erhvervserfaring. Det forventes, at kravene vil blive tilsvarende optagelseskravene for de bygningssagkyndige, jf. §§ 5 og 6.

Til § 11

I dag findes der ikke regler om, at de bygningssagkyndige skal medvirke til sagsoplysningen, men de har i dag en underretningsforpligtelse i medfør af § 11, stk. 1, nr. 6, og 13, i beskikkelsesbekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 1*, at en autoriseret virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, er forpligtet til på begæring af Erhvervsstyrelsen at afgive oplysninger, der er nødvendige for gennemførelse af kontrollen, og at medvirke ved kontrol efter Erhvervsstyrelsens nærmere anvisninger.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at Erhvervsstyrelsen vil kunne gennemføre en effektiv kontrol. For at dette kan realiseres, har styrelsen brug for at få meddelt alle de oplysninger, der er nødvendige for udførelse af kontrollen med, om de autoriserede virksomheder opretholder en tilstrækkelig kontrol. Oplysninger, som Erhvervsstyrelsen kan anmode om, kan f.eks. være oplysninger, der er relevante til vurdering af, om kvalitetsledelsessystemet lever op til de gældende krav, hvilke tiltag virksomheden har iværksat, oplysninger om arbejdsgange og/eller be- eller afkræftelse af diverse oplysningers rigtighed. Det er ikke en udtømmende liste over oplysninger, som Erhvervsstyrelsen kan anmode om. Oplysningspligten er af væsentlig betydning for, at kontrolmyndigheden kan udføre en effektiv kontrol, hvorfor reglerne er strafbelagt, jf. § 27, stk. 1, nr. 2.

Vurderingen af, hvilke oplysninger der vil blive indhentet i forbindelse med en kontrol, vil altid bero på en proportionalitetsvurdering og karakteren af den dokumentation, der kan kræves, vil variere fra sag til sag. De oplysninger, kontrolmyndigheden vil kunne kræve, skal være relevante for det, kontrollen skal belyse, og være tilgængelige for virksomheden. Der er således ikke tale om, at kontrolmyndigheden kan kræve, at f.eks. en virksomhed foretager en egenkontrol eller opdatering af virksomhedens kvalitetsledelsessystem, som efterfølgende dokumenteres over for myndighederne.

Bestemmelsen afgrænses af det almindelige forbud mod selvinkriminering, der følger af § 10 i retssikkerhedsloven og af artikel 6 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Er der konkret mistanke om, at det fremgår af oplysningerne, at en enkeltperson eller juridisk person har begået en strafbar handling, kan det ikke kræves, at oplysningerne udleveres. I et sådant tilfælde må sagen overlades til politiets efterforskning.

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsstyrelsen kan kræve at få meddelt alle oplysninger, der er nødvendige til vurdering af, om betingelserne for autorisation fortsat er opfyldt.

Erhvervsstyrelsen skal kunne gennemføre et effektivt tilsyn, og vil derfor kunne kræve at få meddelt alle de oplysninger, der er nødvendige for udførelse af tilsynet med, om autoriserede virksomheder overholder betingelserne for autorisation. Oplysninger, som Erhvervsstyrelsen kan anmode om, kan f.eks. være oplysninger, som virksomheden skulle have meddelt styrelsen af egen drift i medfør af § 9, oplysninger om kvalitetsledelsessystemet, ændringer i virksomhedens organisation osv. Der er ikke tale om en udtømmende oversigt over oplysninger, som Erhvervsstyrelsen kan anmode om.

Bestemmelsen afgrænses af det almindelige forbud mod selvinkriminering, der følger af § 10 i retssikkerhedsloven og af artikel 6 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Er der konkret mistanke om, at det fremgår af oplysningerne, at en enkeltperson eller juridisk person har begået en strafbar handling, kan det ikke kræves, at oplysningerne udleveres. I et sådant tilfælde må sagen overlades til politiets efterforskning.

Overholder virksomheden ikke forpligtelsen til at afgive oplysninger til brug for kontrol eller en vurdering af, om betingelserne for autorisation fortsat er opfyldt, kan virksomheden straffes med bøde, jf. § 27, stk. 1, nr. 2, jf. stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Til § 12

Der er i dag ikke regler om, at Erhvervsstyrelsen kan indhente relevante oplysninger ved andre myndigheder og aktører under huseftersynsordningen.

Det foreslås i § 12, at Erhvervsstyrelsen kan indhente relevante oplysninger fra godkendte kontrolinstanser om efterprøvningen af en virksomheds kvalitetsledelsessystem og fra Klagenævnet for tilstandsrapporter, jf. kapitel 7, når oplysningerne er nødvendige for, at Erhvervsstyrelsen kan varetage sine opgaver efter § 10.

Erhvervsstyrelsen, de godkendte kontrolinstanser og Klagenævnet for tilstandsrapporter vil i tilfælde af kontrolsager og sager om tilbagekaldelse af autorisation skulle udveksle visse oplysninger for at få belyst sagerne tilstrækkeligt.

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at de afvigelser, som de godkendte kontrolinstanser måtte finde ved godkendelse og efterprøvningen af virksomhedernes kvalitetsledelsessystem, kan tilgå Erhvervsstyrelsen og indgå i den risikobaserede kontrol med kvaliteten af tilstandsrapporter. På samme måde er det hensigten, at klager og afgørelser fra Klagenævnet for tilstandsrapporter, jf. lovens kapitel 7, kan indgå i den samme risikobaserede udvælgelse af, hvilke virksomheders tilstandsrapporter, der skal udtages til kontrol. Erhvervsstyrelsen kan derved målrette sin kontrol mod de virksomheder, hvor risikoen for fejl er størst.

Der vil skulle udarbejdes en dataudvekslingsaftale mellem Klagenævnet for tilstandsrapporter med henblik på bl.a. deling af oplysninger om f.eks. klager over autoriserede virksomheder, udfaldet af nævnets afgørelser osv.

Til § 13

En beskikket bygningssagkyndig kan af disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige tildeles en påtale eller en advarsel eller pålægges en bøde på maksimalt 100.000 kr. Det fremgår af § 3, stk. 2, i bygningssagkyndigloven. Af samme lovs § 3, stk. 3, fremgår det, at nævnet kan frakende den bygningssagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig, hvis den bygningssagkyndige har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen overtrædelse af sine pligter som bygningssagkyndig, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed som bygningssagkyndig på forsvarlig måde. Frakendelsen kan ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre.

Det foreslås i *nr. 1*, at Erhvervsstyrelsen overfører en autoriseret virksomhed kan træffe afgørelse om påtale for overtrædelse af denne lov eller regler fastsat i medfør heraf. I *nr. 2*, foreslås det, at Erhvervsstyrelsen kan træffe afgørelse om advarsel for overtrædelse af denne lov eller regler fastsat i medfør heraf.

Det er tale om en videreførelse af disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndiges sanktionsmuligheder. Det er dog Erhvervsstyrelsen som kontrolmyndighed, der træffer afgørelsen med virksomheden som retssubjekt.

Vurderingsmetoden vil være den samme og med udgangspunkt i den gældende vejledende vægtskala for fejlangivelser, og der er ikke med den foreslåede bestemmelse tiltænkt materielle ændringer i forhold til den gældende retstilstand og praksis. Afviger tilstandsrapporten fra retningslinjerne for huseftersyn i et sådant omfang, at den må betegnes som fejlbehæftet, tildeles virksomheden en påtale for fejl i tilstandsrapporten. Er tilstandsrapporten alvorligt fejlbehæftet og dermed kan være misvisende for brugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende, får virksomheden en advarsel. I denne situation kombineres sanktionen med bøde, jf. § 27, stk. 1, nr. 3.

Det er hensigten, at Erhvervsstyrelsen i de tilfælde, hvor tilstandsrapporten ikke er fejlbehæftet, træffer afgørelse om, at rapporten er retvisende.

Der henvises til de lovens almindelige bemærkninger afsnit 2.2.2.

Til § 14

Disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige kan ved grov eller oftere gentagen overtrædelse af de pligter, som en bygningssagkyndig skal overholde, frakende en beskikket bygningssagkyndig retten til at udøve sin virksomhed, hvis der er grund til at antage, at den pågældende ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed som bygningssagkyndig på forsvarlig måde. Frakendelse kan ske i en periode fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre.

Det foreslås i § 14, at indføre en mulighed for Erhvervsstyrelsen til at tilbagekalde en virksomheds autorisation, og som svarer til den ordning, der allerede gælder for de øvrige af Erhvervsstyrelsens autorisationsordninger inden for el, vvs, kloak, gas og nedrivning af asbestholdigt materiale.

Det foreslås i nr. 1, at Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en autorisation udstedt i medfør af loven, når virksomheden har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter.

Grov forsømmelighed vil foreligge, når en virksomhed groft tilsidesætter sine forpligtelser. Det vil bero på en konkret vurdering, hvorvidt en virksomhed har gjort sig skyldig i grov forsømmelighed, som kan begrunde en tilbagekaldelse af virksomhedens autorisation. I vurderingen kan f.eks. indgå antallet af fejl og omfanget af mangler i den udarbejdede tilstandsrapport.

Eksempler på grov forsømmelighed ved udarbejdelse af tilstandsrapporter kan være undladelse af at dokumentere åbenlyse alvorlige fejl og mangler, f.eks. ved at undlade at omtale fugtskader, råd i bærende konstruktioner, markante revner i fundamentet, eller udtalte skader på tag og tagkonstruktion, som burde være opdaget ved en fagligt forsvarlig bygningsgennemgang.

Tilfælde, hvor tilstandsrapporter indeholder væsentlige fejl, udeladelser eller egentlige vildledende oplysninger om bygningens tilstand, som kan føre til personskaderisiko for køber f.eks. i form af faldrisiko, manglende redningsåbninger, sammenstyrtningsfare osv., kan ligeledes være omfattet af grov forsømmelighed.

Manglende overholdelse af de formelle regler, der skal sikre validiteten af en tilstandsrapport, herunder kravene om uvildighed og indhentelse af sælgeroplysninger vil også kunne medføre tilbagekald på grund af grov forsømmelse. Udarbejder en autoriseret virksomhed f.eks. en tilstandsrapport for en ejendom, som den udførende selv har en økonomisk interesse i, kan der være tale om grov forsømmelighed.

Misbrug af tilstandsrapporten som et offentligretligt dokument, der fejlagtigt fremkalder den opfattelse, at en autoriseret virksomhed indestår for rigtigheden uden f.eks. forudgående behørig bygningsgennemgang, vil ligeledes kunne medføre tilbagekald.

Tilbagevendende tilfælde hvor vurderinger i tilstandsrapporter fremstår urimeligt lempelige eller omvendt urimeligt kritiske og dermed klart afvigende fra, hvad der med rimelighed kan forventes, kan ligeledes medføre tilbagekald. Har Erhvervsstyrelsen kontrolleret virksomhedens kvalitet, og gentagne gange fundet fejl i tilstandsrapporterne, som har medført økonomisk tab eller yderligere skader, og hvor disse kunne have været undgået ved almindelig faglig agtpågivenhed kan det indgå i styrelsens vurdering af, om tilbagekald på baggrund af gentagen

forsømmelse vil være proportionalt. Ligeledes vil afgørelser fra Klagenævnet for tilstandsrapporter kunne indgå samt data fra de godkendte kontrolinstanser. Der bør skeles til eventuelle andre sager for eksempelvis at identificere et gentagelsesmønster. Der kan ikke sættes antal på, hvornår en forsømmelse er gentagen. Det vil afhænge af de konkrete omstændigheder.

Det vil altid bero på en konkret vurdering, hvorvidt en virksomhed har gjort sig skyldig i grov eller gentagen forsømmelighed, som kan begrunde en tilbagekaldelse af virksomhedens autorisation. I vurderingen kan f.eks. indgå en eller flere afgørelser fra Klagenævnet for tilstandsrapporter om overtrædelse af reglerne.

I vurderingen skal der tages hensyn til almindelige principper om proportionalitet. Derfor skal det bl.a. sikres, at en tilbagekaldelse ikke er uforholdsmæssig i forhold til den forsømmelighed, som virksomheden har udvist.

Konsekvensen af Erhvervsstyrelsens tilbagekaldelse vil være, at autorisationen er ophørt. Det betyder, at virksomheden må ansøge på ny, hvis den på et senere tidspunkt igen opfylder kriterierne for at få en autorisation.

I *nr. 2* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en autorisation udstedt i medfør af loven, når kontrolinstansen ikke kan godkende kvalitetsledelsessystemet endeligt, eller den løbende efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet eller den ekstraordinære efterprøvning i henhold til regler fastsat i medfør af forslagets § 8, stk. 3, nr. 2, viser grove eller gentagende mangler i egenkontrollen.

Bestemmelsen hænger sammen med, at virksomheden ved ansøgning om autorisation skal vedlægge bekræftelse på, at virksomheden har ansøgt om godkendelse af kvalitetsledelsessystemet, og at kontrolinstansen efter en foreløbig gennemgang har fundet systemet fyldestgørende.

Bestemmelsen betyder, at det ikke kun er i forbindelse med den løbende efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet, at der kan ske tilbagekaldelse, men også såfremt systemet ikke kan godkendes endeligt. Den endelige godkendelse af kvalitetsledelsessystemet skal ske inden et år efter udstedelsen af autorisationen.

I *nr. 3* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en autorisation udstedt i medfør af loven, når virksomheden ikke længere har en fysisk adresse i et medlemsland inden for Den Europæiske Union eller et land, som Unionen har indgået aftale med om udøvelse af lovregulerede erhverv.

I *nr. 4* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en autorisation udstedt i medfør af loven, når betingelserne for autorisationen i øvrigt ikke længere er opfyldt.

Med bestemmelsen sikres Erhvervsstyrelsen mulighed for at tilbagekalde en autorisation, når styrelsen af egen drift eller efter henvendelse herom, bliver opmærksom på, at en autoriseret virksomhed ikke lever op til betingelserne for at opretholde dets autorisation.

Til § 15

Disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige kan offentliggøre sine afgørelser og navne på og firmatilknytningsforhold for bygningssagkyndige, der er tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller frakendt retten til at udøve virksomhed som bygningssagkyndig. Det følger af § 8 i bygningssagkyndigloven og de administrative regler fastsat i medfør af lovens § 14. Navne på beskikkede bygningssagkyndige og firmaer slettes 3 år efter optagelsen på listen, jf. § 19 stk. 1-3, i nævnsbekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 1*, at afgørelser efter § 13, stk. 1, nr. 2, og § 14 offentliggøres.

Reglen om offentliggørelse af Erhvervsstyrelsens afgørelser svarer til de regler, der gælder i dag for offentliggørelse af afgørelser i sager fra disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Udover at afgørelsen om advarsel, bøde eller tilbagekaldelse af autorisation fremover vil blive truffet af Erhvervsstyrelsen med virksomheden som retssubjekt, vil der ikke ske nogen ændring i forhold til den gældende ordning for offentliggørelse.

Det er således hensigten med bestemmelsen af videreføre praksis uændret.

UDKAST

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsministeren fastsætter regler om offentliggørelsens form, indhold og varighed.

Det er hensigten, at erhvervsministeren udsteder en bekendtgørelse med nærmere administrative regler.

Der vil heri også blive fastsat nærmere administrative regler, der udmønter reglen om offentliggørelse af Erhvervsstyrelsens afgørelser, herunder hvor offentliggørelsen vil finde sted, hvilke oplysninger der skal offentliggøres udover virksomhedens navn samt varigheden heraf. Det er hensigten, at offentliggørelse fortsat vil ske i en periode på tre år. Der kan i reglerne fastsættes, at der i forbindelse med offentliggørelsen oplyses om virksomhedens produktivitet i form af antal udarbejdede rapporter for derved at give det mest retvisende billede. På samme måde kan der fastsættes regler om offentliggørelse i anonym form med henblik på læring.

Til § 16

Erhvervsstyrelsen skal træffe afgørelse om fratagelse af beskikkelsen, hvis den bygningssagkyndige har ubetalt forfalden gæld til det offentlige, der overstiger 100.000 kr. eller hvis den bygningssagkyndige ikke kan dokumentere at være dækket af ansvarsforsikring. Det følger af § 12 i beskikkelsesbekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 1*, at en autorisation udstedt i medfør af § 2 bortfalder, når virksomheden kommer under konkursbehandling, træder i likvidation eller ophører.

Denne bestemmelse giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at træffe afgørelse om bortfald af autorisationen. Autorisationen er knyttet til virksomhedens eksistens og i tilfælde, hvor en autoriseret virksomhed kommer under konkursbehandling, træder i likvidation eller ophører, bør den ikke kunne fortsætte med at udarbejde tilstandsrapporter, da det vil stride mod forbrugerbeskyttelsen og intentionerne med lovforslaget.

Det svarer til den ordning, der allerede gælder for de øvrige af Erhvervsstyrelsens autorisationsordninger inden for el, vvs, kloak, gas og nedrivning af asbestholdigt materiale.

Til § 17

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter udfærdiget af bygningssagkyndige beskikket hertil, jf. kapitel 2 i den gældende bygningssagkyndiglov.

Med *stk. 1* foreslås det, at erhvervsministeren opretter Klagenævnet for tilstandsrapporter.

Bestemmelsen medfører, at nævnet vil fortsætte uændret alene med den forskel, at den beskikkede bygningssagkyndige ikke længere vil være retssubjekt og adressat for nævnets afgørelse. Nævnet er ikke længere et disciplinærnævn, men et klagenævn, hvorfor det benævnes som sådan.

Der er tale om et offentligretligt reguleret klagenævn. Oprettelsen af nævnet og hovedprincipperne for nævnets organisation og virksomhed reguleres i denne lov, mens den nærmere regulering vil blive fastsat i administrative forskrifter, herunder en forretningsorden, jf. bemærkningerne til § 23.

Klagenævnet for tilstandsrapporter 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 Erhvervsministeriet. Klagenævnet for tilstandsrapporters uvildighed vil dermed være sikret i forhold til behandlingen af den konkrete sag.

Med *stk. 2* foreslås det, at Klagenævnet for tilstandsrapporter behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2.

Klagenævnets kompetence fastsættes dermed til at være behandling af klager fra forbrugere over tilstandsrapporter, der er udarbejdet af en virksomhed, der er autoriseret dertil. Det er derfor ikke længere den beskikkede bygningssagkyndige der vil være retssubjekt og adressat for nævnets afgørelse. Det vil fremadrettet være den autoriserede virksomhed.

UDKAST

Der er ikke med formuleringen af stk. 2 tiltænkt nogen ændring i nævnets organisation, virkemåde og beføjelser.

Det fremgår af § 2, stk. 2, i bygningssagkyndigloven, at Erhvervs- og Byggestyrelsen er sekretariat for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Som en del af regeringsudspillet Bedre Balance I blev det i oktober 2015 besluttet at udflytte og samle en række nævn i Viborg. Senere i 2016 blev det besluttet, at nævnene skulle udflyttes til en ny samlet styrelse, Nævnenes Hus, som har fungeret siden den 1. januar 2017, bl.a. som sekretariat for klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Ifølge § 9, stk. 1, nr. 3, i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. juni 2021 om henlæggelse af beføjelser til Erhvervsstyrelsen er sekretariatsfunktionen for disciplinær- og klagenævnet, jf. lovens § 2, stk. 2, henlagt til Erhvervsstyrelsen. Der er alene tale om, at Erhvervsstyrelsen varetager sekretariatsfunktionen for den disciplinære del af nævnet for beskikkede bygningssagkyndige.

Nævnenes Hus forbereder sagerne til nævnet, herunder sørger for styrelsen for, at de nødvendige oplysninger til sagernes behandling foreligger og de nødvendige undersøgelser er foretaget, så nævnet kan træffe afgørelser på et oplyst grundlag. Nævnenes Hus laver udkast til afgørelser til nævnet og indkalder til nævnsmøder efter aftale med formanden. Det følger af § 6, i nævnsbekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 3*, at Nævnenes Hus er sekretariat for nævnet. Sekretariatet skal som hidtil sekretariatsbetjene klagenævnet for tilstandsrapporter.

Der er ikke tiltænkt ændringer i arbejdstilrettelæggelsen eller kompetencen for sekretariatet.

Til § 18

Klage over tilstandsrapporten kan indbringes af køberen eller sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører, jf. § 6, 2. pkt., i bygningssagkyndigloven.

Reklamationsfristen for at indgive en klage er 5 år efter overtagelsesdagen, dog 6 år fra rapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis der er ydet en garanti for et længere tidsrum eller der er handlet svigagtigt eller groft uagtsomt af den for rapporten ansvarlige. Det fremgår af § 3, stk. 2, i forbrugerbeskyttelsesloven.

I *stk. 1* foreslås det, at 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.

Med bestemmelsen foreslås, at den gældende retstilstand videreføres uændret.

I *stk. 2* foreslås det, at reklamationsfristen i § 3, stk. 2, i 1 forbrugerbeskyttelsesloven finder anvendelse ved indbringelse af sager for Klagenævnet for tilstandsrapporter.

Det er med bestemmelsen tiltænkt at videreføre den gældende retstilstand uændret for fortsat at sikre parallelitet mellem reklamationsfristen for at påberåbe sig fejl i tilstandsrapporter og adgangen for at indbringe sager for Klagenævnet for tilstandsrapporter.

Til § 19

Klager betaler i dag et gebyr for at indgive en klage over en tilstandsrapport, jf. § 6, stk. 3, i bygningssagkyndigloven. Gebyret er fastsat i nævnsbekendtgørelsens § 8, stk. 3, og udgør aktuelt 275 kr. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver klageren helt eller delvist medhold i klagen. Det fremgår af § 8, stk. 3, i nævnsbekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 1*, at Klagenævnet for tilstandsrapporter kan opkræve et gebyr for at få behandlet en klage.

Det er hensigten at fortsætte retstilstanden uændret, så der fortsat kan opkræves et gebyr, som det er tilfældet i dag. Gebyret har til hensigt at sikre, at der ikke indgives ubegrundede klager.

Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige kan tilkende en forbruger erstatning, såfremt de almindelige erstatningsretlige betingelser herfor er opfyldt, jf. § 6, stk. 2, i bygningssagkyndigloven.

Tilkendelse af erstatning forudsætter i øvrigt, at de almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldt.

Udmålingen af erstatningen tager udgangspunkt i udbedringsprisen. Udbedringsprisen fastsættes efter et skøn og på baggrund af syns- og skønsmandens vurdering. Er der tale om udskiftning af hele bygningsdele og ikke blot reparationer, skal der ske fradrag for de forbedringer, det medfører på ejendommen, således at erstatningen alene svarer til dagsværdien og ikke nyværdien.

Det foreslås i *stk. 2*, at Klagenævnet for tilstandsrapporter kan ved klage over en tilstandsrapport tilkende klager en erstatning.

Det er hensigten at nævnets kompetence fortsætter uændret og dermed omfatter muligheden for at tilkende en erstatning til en forbruger, hvis de almindelige erstatningsretlige betingelser herfor er opfyldt, herunder skal forbrugeren have lidt et økonomisk tab som følge af fejlen i tilstandsrapporten.

Retstilstanden fortsætter uændret, herunder inddrages skønsmandens vurdering i udmålingen af erstatningen, dog med den ændring, at det er den autoriserede virksomhed, der ifalder et erstatningsansvaret.

I dag sendes afgørelser fra klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige til klageren og den bygningssagkyndige. Det følger af § 3, stk. 5, i bygningssagkyndigloven.

I *stk. 3* foreslås det, at Klagenævnet for tilstandsrapporter sender meddelelse om en afgørelse til klageren og den autoriserede virksomhed.

Bestemmelsen præciserer adressaterne for afgørelser fra Klagenævnet for tilstandsrapporter.

Det fremgår af § 7, jf. § 6, i bygningssagkyndigloven, at §§ 4-4 h i lov om forbrugerklager finder anvendelse på nævnets afgørelser i klager over tilstandsrapporter.

Bestemmelserne i lov om forbrugeraftaler er nu ophævet, da loven om forbrugerklager, jf. lovbekendtgørelse nr. 1095 af 8. september 2010, blev ophævet med virkning fra 1. oktober 2015 ved lov nr. 524 af 29. april 2015 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven).

Klagenævnets afgørelser forvaltes dog i praksis i dag efter forbrugerklagelovens kapitel 8 om tvangsfuldbyrdelse og omkostningsdækning, uagtet at kapitlet efter ordlyden vedrører afgørelser fra Forbrugerklagenævnet eller et godkendt privat tvistløsningsorgan. Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige er et lovbestemt alternativt tvistløsningsorgan, der er oprettet efter anden lovgivning end denne lov, og som behandler civilretlige tvister, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, i forbrugerklageloven.

I *stk. 4* foreslås det, at kapitel 8 i lov om forbrugerklager finder anvendelse på Klagenævnet for tilstandsrapporters afgørelser efter stk. 2.

Der er ikke tiltænkt en ændring af retstilstanden, og der er alene tale om en konsekvensrettelse, idet reglerne i mellemtiden er ændrede.

Til § 20

Klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige består i dag 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.

Nævnet består derudover af ligelig repræsentation af en række forbruger- og erhvervsrepræsentanter, som er udpeget af erhvervsministeren for en periode op til 4 år. Det fremgår af § 9 i bygningssagkyndigloven.

Det foreslås i *stk. 1* at Klagenævnet for tilstandsrapporter består af én formand, som skal være landsdommer, og fire andre medlemmer, hvoraf to skal være repræsentanter for erhvervet og to skal være repræsentanter for forbrugerne. I *stk. 2* foreslås det, at medlemmerne af Klagenævnet for tilstandsrapporter udpeges af erhvervsministeren med undtagelse af

formanden. Formand og medlemmer udpeges for en periode på indtil fire år.

Bestemmelsen medfører, at sammensætningen af Klagenævnet for tilstandsrapporter videreføres uændret. Da Klagenævnet for tilstandsrapporter kommer til at træffe principielle afgørelser om de autoriserede virksomheders erhvervsudøvelse virke, som vil have stor betydning også for sælgere og købere af fast ejendom, og da afgørelserne har væsentlig offentlig interesse, anses det fortsat for hensigtsmæssigt at sikre, at hvervet som formand for nævnet fremover kan tildeles en landsdommer fra en overordnet ret.

Det er hensigten at videreføre den fordeling af forbruger- og erhvervsrepræsentanter, som findes i klagenævnet i dag, i det nye nævn. Nævnet vil på erhvervssiden derfor skulle bestå af repræsentanter for de autoriserede virksomheders organisationer henholdsvis forsikringsselskaberne.

Nævnets medlemmer med undtagelse af formanden udpeges fortsat af 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 uden begrænsninger.

Formanden og de nuværende fire medlemmer, der repræsenterer henholdsvis forbrugerne og erhvervet, kan fortsætte i deres virke indtil udløbet af den igangværende 4-årige udpegningsperiode.

Til § 21

Klagenævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 10 i bygningssagkyndigloven.

Det foreslås i § 21, at Klagenævnet for tilstandsrapporters afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

UDKAST

Bestemmelsen betyder, at retstilstanden videreføres uændret. De afgørelser, som Klagenævnets for tilstandsrapporter træffer, kan ikke påklages til Erhvervsministeriet. Det gælder formelle spørgsmål, herunder sagsbehandling, såvel som materielle spørgsmål, herunder styrelsens skøn og regelfortolkning.

Til § 22

I medfør af § 14 i bygningssagkyndigloven er det i §§ 17, stk. 2, og 18, i nævnets bekendtgørelsen bestemt, at klagenævnet offentliggør sine afgørelser i anonymiseret form på nævnets hjemmeside samt navne på de bygningssagkyndige, 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.

Navne på beskikkede bygningssagkyndige slettes 1 år efter optagelsen på listen.

Det foreslås i § 22, at Klagenævnet for tilstandsrapporter kan offentliggøre afgørelser og navne på autoriserede virksomheder, der er pålagt et erstatningsansvar, og som ikke efterkommer nævnets afgørelser.

Bestemmelsen betyder, at der fortsat vil være offentlighed om autoriserede virksomheder, der ifalder et erstatningsansvar i forbindelse med udfærdigelse af tilstandsrapporter. Afgørelsen ligger offentlig tilgængeligt et år.

De nærmere regler om offentliggørelsessted, offentliggørelse i anonymiseret form og med navn fastsættes administrativt i en bekendtgørelse i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen i § 23.

Til § 23

I dag er klage- og disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige nærmere reguleret administrativt i nævnets bekendtgørelsen. Den er blandt andet udstedt med hjemmel i bemyndigelsesbestemmelsen i § 14 i bygningssagkyndigloven.

Det foreslås i § 23, at erhvervsministeren fastsætter regler om Klagenævnet for tilstandsrapporter, herunder regler om nævnets virksomhed og

UDKAST

sagsbehandling, udpegning af medlemmer, klageadgang, opkrævning af gebyr, delegation af kompetence til formanden og nævnets sekretariat, syn og skøn, fordeling af sagsomkostninger, offentliggørelse af nævnets afgørelser og navne på virksomheder, nævnets forretningsorden m.v.

Det er hensigten, at erhvervsministeren udsteder en bekendtgørelse om Klagenævnet for tilstandsrapporter, hvor der bl.a. fastsættes nærmere regler om nævnets virksomhed.

Der vil videre blive fastsat nærmere administrative regler om nævnets kompetence og organisation, herunder hvordan nævnet sammensættes, medlemmerne udpeges, evt. udpegning af suppleanter, der kan anvendes ved inhabilitet og særligt komplicerede sager og regler om medlemmernes habilitet i det hele taget. Herudover vil der blandt andet blive fastsat nærmere administrative regler om, at nævnet kan afvise at behandle klager fra personer, der ikke har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, og klager, der må anses for åbenbart grundløse. Der vil blive fastsat nærmere regler om sagernes forberedelse og afgørelse, fordeling af omkostninger, herunder udgiften til syn og skøn samt regler, der udmønter reglerne om gebyr i § 19, stk. 1, og reglen om offentliggørelse af nævnets afgørelser i § 22.

Der vil blive fastsat administrative regler om, at Klagenævnet for tilstandsrapporter - ligesom det eksisterende nævn - 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 viser sig at være af en økonomisk ubetydelig størrelse.

Forretningsordenen vil bl.a. fastlægge regler om nævnets mødeafholdelse, mødeledelse og afstemning, den forberedende behandling, formandens beføjelser osv.

Til § 24

I den gældende bygningssagkyndiglov findes der ikke en hjemmel til registersamkøring i kontroløjemed. Det gør der i § 14 i elsikkerhedsloven, og i § 13 i gassikkerhedsloven. Der er i disse bestemmelser hjemmel til at registersamkøre oplysninger fra egne registre og offentligt tilgængelige oplysninger, der er indhentet hos andre offentlige myndigheder, samt

indhente ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige myndigheder. I § 13, stk. 3, i gassikkerhedsloven er der tillige hjemmel til at indhente ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra godkendte gasdistributionsselskaber, som selskaberne har indhentet i forbindelse med den sikkerhedstekniske overvågning.

Det foreslås i *stk. 1*, at Erhvervsstyrelsen i kontroløjemed kan indsamle og behandle, herunder samkøre, oplysninger fra andre offentlige myndigheder og fra offentligt tilgængelige kilder. Hermed får Erhvervsstyrelsen adgang til at anvende data om virksomheder, bygninger og boliger i Danmark.

Behovet for bestemmelsen i stk. 1 begrundes i, at Erhvervsstyrelsen ved hjælp af indsamling og behandling af data kan lette udførelsen af kvalitetskontrollerne. Bestemmelsen vil alene kunne anvendes i det omfang, at indsamling og behandling er relevant og proportionalt i forhold til Erhvervsstyrelsens kontrolopgaver. Der vil være tale om indsamling og behandling af oplysninger vedrørende virksomheder eller ikke-følsomme oplysninger om personer, herunder enkeltmandsvirksomheder. Bestemmelsen er dog ikke begrænset hertil og kan således omfatte enhver type oplysning, herunder også andre personoplysninger.

Der henvises i øvrigt til lovforslagets pkt. 2.2.2.

Erhvervsstyrelsen kan med bestemmelsen i stk. 1 foretage samkøring i kontroløjemed, blandt andet som udgangspunkt for risikobaseret kontrol. Bestemmelsen kan anvendes til at indsamle, behandle og samkøre offentligt eller ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra andre offentlige myndigheder eller oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder. Der kan være tale om oplysninger fra andre myndigheder, såsom oplysninger fra Det Centrale Virksomhedsregister (CVR), oplysninger fra Bygnings- og Boligregistret (BBR), oplysninger fra Arbejdstilsynets smileyordninger og Energiklagenævnets offentliggjorte afgørelser om certificerede energimærkningsfirmaer, der har fået påtale, jf. §§ 41 og 42 i bekendtgørelse nr. 549 af 15 maj 2023 om energimærkning af bygninger.

Dette vil bidrage til at kvalificere risikobilledet, så Erhvervsstyrelsen bliver i stand til mere præcist at vurdere, om og i givet fald hvilke kontrolforanstaltninger, der vil være mest effektive og proportionale overfor en given virksomhed. Formålet er således en mere målrettet og effektiv kontrol.

Indhentelse, behandling og samkøring af personoplysninger vil ske under hensyntagen til de særlige regler i databeskyttelseslovgivningen om registersamkøring og sammenstilling i kontroløjemed, herunder reglerne om sikkerhedsforanstaltninger og logning. Det bemærkes i den forbindelse, at kontrolmyndigheden kan behandle personoplysninger efter databeskyttelseslovens § 6, stk. 1, jf. artikel 6, stk. 1, litra e, om offentlig myndighedsudøvelse, i databeskyttelsesforordningen.

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsstyrelsen i kontroløjemed kan behandle, herunder samkøre, oplysninger, som myndigheden ud over de tilfælde der er nævnt i *stk. 1*, er i besiddelse af. Hermed får Erhvervsstyrelsen adgang til at anvende data fra f.eks. kontrolbesøg, hvor fokus blandt andet har været teknisk vedligehold og risici.

Den foreslåede bestemmelse omfatter dermed alle øvrige oplysninger, som Erhvervsstyrelsen som kontrolmyndighed er i besiddelse af. Det kan eksempelvis være oplysninger om erhvervsdrivende, der også fungerer på andre af Erhvervsstyrelsens områder, f.eks. som autoriserede elinstallationsvirksomheder, og hvor Erhvervsstyrelsen i kontroløjemed har indsamlet oplysninger fra disse erhvervsdrivende. Reglen vil blive anvendt til at udnytte kontrolmyndighedens eksisterende oplysninger til at styrke myndighedens kontrol også på tværs af myndighedens områder. Det vurderes primært at være nødvendigt at anvende oplysningerne i kontroløjemed, hvorfor bestemmelsen er begrænset hertil.

Med bestemmelsen i *stk. 3* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen i kontroløjemed kan indsamle og behandle, herunder samkøre, ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige og private virksomheder og erhvervs- eller forbrugerorganisationer.

Baggrunden for bestemmelsen er, at kontrolindsatsen primært skal rettes derhen, hvor regelefterlevelsen er lavest, eller hvor risikoen er størst. Erhvervsstyrelsen har som kontrolmyndigheden derfor et behov for, at der kan indhentes data, som f.eks. kan indgå i risikomodeller til brug for planlægning af en effektiv kontrolindsats.

Bestemmelsen sikrer således en klar hjemmel til, at der fra offentlige og private virksomheder, erhvervs- eller forbrugerorganisationer kan indhentes

og samkøres ikke-offentligt tilgængelige oplysninger, herunder også fra udenlandske aktører.

Der kan eksempelvis være tale om oplysninger fra Energistyrelsens afgørelser i klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger udført af certificerede energimærkningsfirmaer. Der kan også være tale om afgørelser fra Ankenævnet for Tekniske Installationer i klager over elinstallationsrapporter.

Det foreslås, at muligheden for at indhente og samkøre ikke-offentligt tilgængelige oplysninger alene skal anvendes i de tilfælde, hvor det har sammenhæng med kontrolmyndighedens kontrolopgaver. En samkøring af oplysninger vil ske under hensyntagen til de særlige regler i databeskyttelseslovgivningen.

Bestemmelsen begrænses samtidig af bestemmelserne om retten til ikke at inkriminere sig selv m.v., som følger af § 10 i retssikkerhedsloven.

Endelig sker indsamlingen og samkøringen af data under hensyntagen til forvaltningslovens § 32 om forbuddet mod, at den, der virker inden for den offentlige forvaltning, skaffer sig fortrolige oplysninger, som ikke er af betydning for udførelsen af den pågældendes arbejde.

Der henvises i øvrigt til afsnit 2.2.2 i de almindelige bemærkninger.

Til § 25

Der er ikke i de gældende regler på huseftersynsområdet egentlige bestemmelser om kommunikationsformen med Erhvervsstyrelsen som myndighed. I praksis anvendes dog alene digital kommunikation, herunder f.eks. ansøgningsblanketter på virk.dk.

Det foreslås i *stk. 1*, at skriftlig kommunikation til og fra Erhvervsstyrelsen og Klagenævnet for tilstandsrapporter skal foregå digitalt.

Hvis oplysninger m.v. sendes til Erhvervsstyrelsen på anden måde end den foreskrevne digitale måde, eksempelvis pr. brev, følger det af den almindelige vejledningspligt, jf. forvaltningslovens § 7, at styrelsen må vejlede om reglerne på området, herunder om pligten til at kommunikere på den foreskrevne digitale måde. Ved henvendelser til styrelsen kan styrelsen

stille krav om, at den pågældende oplyser en e-mailadresse, som den pågældende kan kontaktes på i forbindelse med behandlingen af en konkret sag eller henvendelse til styrelsen. I den forbindelse kan der også pålægges den pågældende en pligt til at underrette styrelsen om en eventuel ændring i e-mailadressen, inden den konkrete sag afsluttes eller henvendelsen besvares, medmindre e-mails automatisk bliver videresendt til den nye e-mailadresse.

Det foreslås i *stk. 2*, at Erhvervsstyrelsen kan undtage en virksomhed fra digital kommunikation, når særlige omstændigheder taler for det.

Det vil eksempelvis være i tilfælde af, at virksomhedsejeren har opnået fritagelse for pligten til at bruge digital post. Derudover kan muligheden blandt andet tænkes anvendt, hvor det er påkrævet at anvende en dansk digital signatur, og der er tale om en virksomhed m.v. med hjemsted i udlandet, som ikke kan få en dansk digital signatur.

Det foreslås i *stk. 3*, at en digital meddelelse anses for at være kommet frem, når den er tilgængelig for adressaten for meddelelsen.

For meddelelser, der sendes til Erhvervsstyrelsen, er styrelsen adressat for meddelelsen. For meddelelser, som styrelsen sender, er den pågældende virksomhed eller fysiske person, som meddelelsen sendes til, adressat for meddelelsen.

Bestemmelserne betyder, at en meddelelse normalt vil anses for at være kommet frem til Erhvervsstyrelsen på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for styrelsen, dvs. når meddelelsen ligger på styrelsens server. Dette tidspunkt vil normalt blive registreret automatisk i en modtagelsesanordning eller et datasystem. En meddelelse, der først er tilgængelig efter kl. 24.00, anses normalt først for modtaget den dag, meddelelsen er tilgængelig.

På samme måde vil en meddelelse normalt anses for at være kommet frem til en virksomhed eller person på det tidspunkt, hvor meddelelsen er tilgængelig for den pågældende. Det afgørende er, at meddelelsen er modtaget på adressatens server og dermed er tilgængelig for adressaten for meddelelsen. En meddelelse vil blive anset for at være tilgængelig, selvom den pågældende ikke kan skaffe sig adgang til meddelelsen, hvis dette skyldes hindringer, som det er op til den pågældende at overvinde. Som

eksempler herpå kan nævnes, at den pågældendes egen computer ikke fungerer, eller den pågældende har mistet koden til sin digitale signatur.

Det foreslås i *stk. 4*, at erhvervsministeren kan fastsætte nærmere regler om digital kommunikation og om anvendelse af bestemte it-systemer og særlige digitale formater, herunder anvendelse af digital selvbetjening.

Det er hensigten, at der bemyndigelsesbestemmelsen kan blive fastsat yderligere regler, hvis der opstår behov herfor, eventuelt hvis det på sigt kan komme på tale at udvikle digitale løsninger, herunder selvbetjeningsløsninger til brug for kommunikation om forhold, som er omfattet af loven eller regler udstedt i medfør af loven.

Til § 26

Det følger af § 4b, stk. 2, i forbrugerbeskyttelsesloven, at ministeren kan fastsætte regler om klageadgang, herunder at klager ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed. Ministerens kompetencer er henlagt til Sikkerhedsstyrelsen, der 1. januar 2026 fusionerede med Erhvervsstyrelsen, senest i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. juni 2021.

Bemyndigelsesbestemmelsen til at afskære klageadgangen er dog ikke udnyttet i bekendtgørelsen om beskikkelse af bygningssagkyndige og udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen, jf. beskikkelsesbekendtgørelsen.

Afgørelser truffet af Erhvervsstyrelsen efter den nævnte bekendtgørelse om f.eks. afslag på deltagelse i kursus for bygningssagkyndige kan derfor indbringes efter den ulovbestemte administrative rekursadgang fra en underordnet myndighed til en overordnet myndighed, til Erhvervsministeriets departement.

Med bestemmelsen foreslås det i *stk. 1*, at Erhvervsstyrelsens afgørelser truffet efter denne lov, eller regler fastsat i medfør af denne lov, ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Det svarer til den ordning, der allerede gælder for de øvrige af Erhvervsstyrelsens autorisationsordninger inden for el, vvs, kloak, gas og nedrivning af asbestholdigt materiale.

UDKAST

Det vil sige, at Erhvervsstyrelsens afgørelser om kvaliteten af en tilstandsrapport, herunder en afgørelse efter lovens § 13 om påtale eller advarsel, ikke kan behandles af en anden instans.

Bestemmelsen medfører en fravigelse af den almindelige retsgrundsætning om rekurs, hvorefter en part i en sag kan klage over en afgørelse truffet af en underordnet myndighed til en overordnet myndighed. Denne afskæring af rekursadgangen gælder også sagsbehandlingen. Virkningen af bestemmelsen er derfor, at der ikke er mulighed for at påklage Erhvervsstyrelsens afgørelser til Erhvervsministeriet eller andre, jf. dog stk. 2. Dette begrundes i ordningens særlige tekniske karakter, hvilket forudsætter særligt kendskab til området, hvilket findes i Erhvervsstyrelsen og ikke i Erhvervsministeriets departement.

I *stk. 2* foreslås det, at afslag på ansøgning om autorisation efter § 4, kan indbringes for Erhvervsankenævnet, senest fire uger efter at afslaget er meddelt den pågældende.

Bestemmelsen medfører, at et afslag på ansøgning om autorisation begrundet med, at ansøgeren i stilling eller erhverv i øvrigt har udvist en sådan adfærd, at der er grund til at antage, at virksomheden ikke vil blive drevet på forsvarlig måde, jf. lovens § 4, vil kunne indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afslaget er meddelt den pågældende.

Hvis fristen for at forlange sagen indbragt for domstolene udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Det foreslås i *stk. 3*, en afgørelse om tilbagekaldelse efter § 14, stk. 1, nr. 1, kan forlanges indbragt for domstolene af den virksomhed, som afgørelsen vedrører. Anmodning om indbringelse for domstolene skal fremsættes over for Erhvervsstyrelsen senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende virksomhed.

Bestemmelsen betyder, at en afgørelse om tilbagekaldelse grundet grov eller gentagen forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter efter § 14, stk. 1, nr. 1, kan forlanges indbragt for domstolene. Anmodning om indbringelse for domstolene skal fremsættes over for Erhvervsstyrelsen senest fire uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende virksomhed.

UDKAST

Hvis fristen for at forlange sagen indbragt for domstolene udløber på en lørdag, søndag eller en helligdag, forlænges fristen til den efterfølgende hverdag.

Det foreslås i *stk. 4*, at Erhvervsstyrelsen uden unødigt ophold anlægger sag mod virksomheden nævnt i *stk. 3* i den borgerlige retsplejes former.

Der foreslås således en forpligtelse til at behandle anmodningen så hurtigt som muligt. Hvis fristen for at forlange sagen indbragt for domstolene udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Det foreslås i *stk. 5*, at anmodning om sagsanlæg vedrørende tilbagekaldelse efter *stk. 3* har opsættende virkning. Retten kan dog ved kendelse bestemme, at den pågældende virksomhed under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som autoriseret. Hvis en tilbagekaldelse findes lovlig ved dommen, kan det i denne bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

Til § 27

Beskikkede bygningssagkyndige kan af disciplinærnævnet for beskikkede bygningssagkyndige pålægges en bøde på maksimal 100.000 kr. for at tilsidesætte de pligter, der følger af forbrugerbeskyttelsesloven og regler fastsat i medfør heraf samt regler fastsat i medfør af bygningssagkyndigloven. Det fremgår af denne lovs § 3, *stk. 2*.

Det foreslås i *stk. 1, nr. 1*, at den, der med forsæt eller ved grov uagtsomhed overtræder §§ 1, *stk. 2*, eller 5 straffes med bøde.

Det er hensigten med bestemmelsen, at Erhvervsstyrelsen kan oversende sagen til politiet med en bødeindstilling, hvis en virksomhed udarbejder rapporter uden at være autoriseret hertil, jf. § 1, eller hvis virksomheden benytter andre end bygningssagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter, jf. § 5.

Det foreslås i *stk. 1, nr. 2*, at den der tilsidesætter eller undlader at efterkomme oplysningspligten i §§ 9 og 11, straffes med bøde.

Den foreslåede bestemmelse vil betyde, at Erhvervsstyrelsen kan indstille en virksomhed til bøde ved at anmelde virksomheden til politiet, hvis

virksomheden ikke meddeler Erhvervsstyrelsen oplysninger, som er af betydning for autorisationen, jf. §§ 2, stk. 1, nr. 1-3 og 16.

Det foreslås i *stk. 1, nr. 3*, at den der tildes en advarsel efter § 13, stk. 1, nr. 2, straffes med bøde.

Ved straffens udmåling vil det skulle betragtes som skærpende, at overtrædelsens karakter er grov eller særlig grov eller, at der ved overtrædelsen er opnået eller tilsigtet opnået en økonomisk fordel, eller at den pågældende fysiske eller juridiske person tidligere er straffet en eller flere gange for overtrædelse af denne lov samt regler udstedt i medfør heraf.

Det er tilsigtet, at der skal ske kumulation. Det betyder, at der sker en sammenlægning af de bøder, som hvert enkelt forhold isoleret set ville medføre, dog maksimalt en bøde på 100.000. Se mere under de almindelige bemærkninger under afsnit 2.2.2.

Udmåling af bødestraf vil fortsat bero på domstolenes konkrete vurdering af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne bødeniveau vil kunne fraviges i op- og nedadgående retning, hvis der i den konkrete sag foreligger skærpende eller formildende omstændigheder, jf. herved de almindelige regler om straffens fastsættelse i straffelovens kapitel 10.

Det foreslås i *stk. 2*, at der i regler, der er udstedt i medfør af denne lov, kan fastsættes straf af bøde.

Det foreslås i *stk. 3*, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

Bestemmelsen indebærer, at juridiske personer, herunder aktie- og anpartsselskaber, der er autoriserede virksomheder – og dermed har adgang til at forestå udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen – fremover vil kunne pålægges strafansvar for overtrædelser af de bestemmelser i straffeloven, der gælder på området.

Til § 28

Det foreslås, at loven skal træde i kraft den 1. juli 2026.

Den foreslåede ikrafttrædelse er i overensstemmelse med de fælles ikrafttrædelsesdatoer for erhvervsrettet regulering.

Til § 29

Det foreslås i *stk. 1*, at loven finder anvendelse på tilstandsrapporter der udarbejdes fra den 1. juli 2028.

Forslaget vil betyde, at der fra dette tidspunkt ikke længere kan udarbejdes tilstandsrapporter under huseftersynsordningen med de dertil knyttede retsvirkninger af en personligt beskikket bygningssagkyndig. Anvendelsestidspunkt giver mulighed for, at de organisatoriske rammer kan fastlægges, før loven finder anvendelse. Branchen skal have den fornødne tid til at indrette sig på de nye regler.

Ved en fremskudt anvendelsesdato og en overgangsperiode på to år får de virksomheder, der ønsker at udføre tilstandsrapporter, tid til at indrette sig på de nye regler, herunder tid til at opbygge det påkrævede kvalitetsledelsessystem, ansøge om autorisation hos Erhvervsstyrelsen, implementere ny software til inddatering af tilstandsrapporter, foretage eventuelle ændringer af forsikringer m.v. Den foreslåede periode skal sikre, at de virksomheder, der opnår autorisation efter den foreslåede ordning, kan påbegynde udarbejdelsen af tilstandsrapporter umiddelbart efter den 1. juli 2028, hvor loven finder anvendelse. Desuden får erhvervsakademierne tid til at sammensætte og udbyde et nyt kursus for kommende bygningssagkyndige og eventuelle IT-udbydere får mulighed for at udvikle, markedsføre og sætte nye inddateringsløsninger i drift.

Tidspunktet for forslagets virkning er ligeledes afhængigt af, at der foreligger den nødvendige understøttelse af autorisationsordningen i Erhvervsstyrelsen, herunder bl.a. interne procedurer og tilsynsførende, der kan varetage kontrollen med tilstandsrapporter fremadrettet.

Den foreslåede dato for lovens anvendelse er i overensstemmelse med de fælles ikrafttrædelsesdatoer for erhvervsrettet regulering.

Med *stk. 2* foreslås det, at personer, der er beskikket som bygningssagkyndig efter bygningssagkyndigloven ved lovens ikrafttrædelse, fortsat kan virke som beskikket bygningssagkyndig efter reglerne herom, indtil beskikkelsen udløber, og senest indtil den 1. juli 2028.

Det betyder, at alle beskikkelser og genbeskikkelse vil være gældende med de dertil knyttede retsvirkninger indtil senest den 1. juli 2028. Er en bygningssagkyndig beskikket den 1. juli 2027, ville beskikkelsen potentielt først udløbe den 1. juli 2030. Med den foreslåede bestemmelse vil det dog betyde, at beskikkelsen ophører før den 3-årige beskikkelsesperiode udløber, og der vil ikke længere være knyttet retsvirkninger til rapporter udstedet af beskikkede bygningssagkyndige efter denne dato.

Med *stk. 3* foreslås det, at klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet før 1. juli 2028 skal behandles af Klagenævnet for tilstandsrapporter efter de hidtidige regler.

Forslaget vil betyde, at klager, som allerede er indgivet til klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige og endnu ikke er færdigbehandlede vil blive færdigbehandlet efter de hidtil gældende regler med den beskikkede bygningssagkyndige som afgørelsens adressat.

Dette sikrer, at forbrugere, som før lovens anvendelsesdato har indgivet en klage, fortsat kan få denne klage færdigbehandlet.

Det vil også betyde, at de tilstandsrapporter, der er udarbejdet efter de hidtil gældende regler, men først indbringes til efter den 1. juli 2028, hvor det Klagenævnet for tilstandsrapporter er oprettet, fortsat skal behandles efter de gamle regler, men at det nye nævn, med den beskikkede bygningssagkyndige som afgørelsens adressat

Det vil være de tilsynsførende i Erhvervsstyrelsen, der skal udføre skøn i klagesagen.

Med *stk. 4* foreslås det, at personer, der er beskikkede som bygningssagkyndige eller har bestået uddannelsen som bygningssagkyndig efter 1. oktober 2020 kan virke som bygningssagkyndig efter § 5 i en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at de bygningssagkyndige, der allerede har deltaget i et kursus afholdt af Sikkerheds- eller Erhvervsstyrelsen, og som har bestået prøven på kurset, kan udføre tilstandsrapporter i en autoriseret virksomhed, anses derfor for at have de rette kompetencer, jf. § 5.

Til § 30

Det foreslås, at lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningssagkyndige m.v. ophæves med virkning fra 1. juli 2028.

Til § 31

Det foreslås, at de administrative forskrifter, der er fastsat i medfør af lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v., forbliver i kraft, indtil de ophæves ved udstedelse af ny bekendtgørelse.

Det drejer sig om beskikkelsesbekendtgørelsen, nævnsbekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 439 af 12. april 2019 om udøvelse af erhverv som beskikket bygningssagkyndig på baggrund af udenlandske erhvervsmæssige kvalifikationer samt §§ 8-9 i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. juni 2021 om henlæggelse af beføjelser til Sikkerhedsstyrelsen.

Til § 32

Det foreslås i § 32 ændringer i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015.

Det foreslås i *nr. 1*, at »Erhvervs- og vækstministeren« ændres til »Erhvervsministeren« og »erhvervs- og vækstministeren« ændres til »erhvervsministeren« overalt i loven.

Forslaget er en konsekvens af, at Erhvervs- og vækstministeriet blev nedlagt i november 2016 og omdøbt til Erhvervsministeriet.

Det foreslås i *nr. 2*, at »bygningssagkyndige« ændres til »autoriserede virksomhed« i § 2, stk. 6, og § 4, stk. 1, 2. pkt.

Det foreslås i *nr. 3*, at »den bygningssagkyndiges« ændres til »den autoriserede virksomheds« i § 2 a, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås i *nr. 4*, at »person« ændres til »autoriserede virksomhed« i § 3, stk. 1, 1. pkt.

UDKAST

Det foreslås i *nr. 5*, at »beskikkede bygningssagkyndige« ændres til »autoriserede virksomhed« i § 3, stk. 2, 1. pkt.

Det foreslås i *nr. 6*, at » person eller« udgår.

Det foreslås i *nr. 7*, at »bygningssagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.« ændres til »virksomhed, der er autoriseret efter lov om autorisation af virksomheder på huseftersynsområdet« i § 4, stk. 1, 1. pkt.

Det foreslås i *nr. 8*, at »virksomheden som bygningssagkyndig« ændres til »virksomheder, der er autoriserede til at udarbejde tilstandsrapporter«, og at »den bygningssagkyndiges« ændres til »virksomhedens« i § 4, stk. 2.

Forslaget er en konsekvens af, at bygningssagkyndigloven ophæves, og at den personlige beskikkelse af bygningssagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Der er tale om lovtekniske ændringer.

Til § 33

Bestemmelsen vedrører lovens territoriale gyldighed.

Det følger af § 26 i forbrugerbeskyttelsesloven, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, men at den med undtagelse af § 24 ved kongelig anordning kan sættes i kraft for disse landsdele med de afvigelser, som de særlige færøske og grønlandske forhold tilsiger.

Loven er ikke sat i kraft på Færøerne og Grønland.

Det følger af § 20, stk. 1, i bygningssagkyndigloven, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Det følger af stk. 2, at loven ved kongelig anordning kan sættes helt eller delvis i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Loven er ikke sat i kraft for Grønland.

For så vidt angår Færøerne, har de færøske myndigheder overtaget kompetencen med at lovgive og administrere området for køb og salg af fast

UDKAST

ejendom m.v. Der henvises til Lagtingslag nr. 137 fra 6. oktober 2011 om brugerbeskyttelse i forbindelse med forbindelse med køb og salg af fast ejendom mv., og den tilhørende bekendtgørelse nr. 80 af 6. juni 2014 om huseftersyn. Landsverket administrerer ordningen på Færøerne.

Med *stk. 1*, foreslås det, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, jf. dog *stk. 2*.

Den foreslåede bestemmelse betyder, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland.

Det foreslås i *stk. 2* at loven ved kongelig anordning helt eller delvis kan sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Bilag 1

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

<i>Gældende formulering</i>	<i>Lovforslaget</i>
	<p>§ 32 I lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. jf. lovbekendtgørelse nr. 1123 af 22. september 2015, foretages følgende ændringer</p>
	<p>1. Overalt i loven ændres »Erhvervs- og vækstministeren« til: »Erhvervsministeren« og »erhvervs- og vækstministeren« ændres til: »erhvervsministeren«.</p>
<p>§ 2 - - -</p> <p><i>Stk. 6.</i> Uanset stk. 1 kan køberen påberåbe sig forhold vedrørende bygningens stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygningssagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.</p> <p><i>Stk. 7.</i> - - -</p> <p>§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygningssagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. og skal</p>	<p>2. I § 2, <i>stk. 6</i>, og § 4, <i>stk. 1, 2. pkt.</i>, ændres »den bygningssagkyndige« til: »autoriserede virksomhed«</p>

<p>være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren.</p> <p>Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.</p> <p><i>Stk. 2. - - -</i></p>	
<p>§ 2a. Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang.</p> <p>Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygning fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.</p> <p><i>Stk. 2-3. - - -</i></p>	<p>3. I § 2 a, stk. 1, 1. pkt., ændres »den bygningssagkyndiges« til: »den autoriserede virksomheds«.</p>
<p>§ 3 Køberen kan over for den person, der har udarbejdet tilstandsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Har sælgeren måttet betale et beløb til køberen på grund af fejl, der burde have været omtalt i tilstands- eller elinstallationsrapporten, tilkommer der sælgeren en rimelig godtgørelse.</p> <p><i>Stk. 2.</i> Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet</p>	<p>4. I § 3, stk. 1, 1. pkt., ændres »person« til: »autoriserede virksomhed«.</p> <p>5. I § 3, stk. 2, 1. pkt., ændres »beskikkede bygningssagkyndige« til: »autoriserede virksomhed «.</p>

<p>den beskikkede bygningssagkyndige eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet rapporten, meddelelse herom inden 5 år fra den overtagelsesdag, der er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra rapportens datering, mister den pågældende retten til at påberåbe sig, at fejlen burde have været omtalt i rapporten. Det gælder dog ikke, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.</p>	<p>6. I § 3, stk. 2, 2. pkt., udgår » person eller«.</p>
<p>§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygningssagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v. og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren.</p> <p>Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.</p> <p>Stk. 2. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter regler om virksomheden som bygningssagkyndig, herunder om den bygningssagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport.</p>	<p>7. I § 4, stk. 1, 1. pkt., ændres »bygningssagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygningssagkyndige m.v.« til: »virksomhed, der er autoriseret efter lov om autorisation af virksomheder på huseftersynsområdet«.</p> <p>8. I § 4, stk. 2, ændres »virksomheden som bygningssagkyndig« til: »virksomheder, der er autoriserede til at udarbejde tilstandsrapporter« og »den bygningssagkyndiges« ændres til: »virksomhedens«.</p>

UDKAST

--	--