



Fremsat den 18. februar 2026 af erhvervsministeren (Morten Bødskov)

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.

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. § 9,
- 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. § 8.

Stk. 2. For at opnå autorisation er det en betingelse, at virksomhedens ejer eller den administrerende direktør, hvis virksomheden drives i selskabsform, ved ansøgningen afgiver 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. 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.

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

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

§ 6. En virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2, skal anvende bygnings-sagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter.

§ 7. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om autorisation til at udarbejde tilstandsrapporter på huseftersynsområdet, herunder om kompetencekrav til bygnings-sagkyndige, ansvarsforsikring, ansøgningsprocedure, udøvelse af autoriseret virksomhed, indhold af tilstandsrapporter samt administration af ordningen.

Kapitel 3

Gebyr

§ 8. 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

§ 9. Kvalitetsledelsessystemet, jf. § 2, stk. 1, nr. 1, skal godkendes og løbende efterprøves af en kontrolinstans, der er godkendt af Erhvervsstyrelsen.

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

Stk. 3. Erhvervsministeren kan fastsætte regler om

- 1) kvalitetsledelsessystemets 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 autorisa-

tionskrav i medfør af denne lov og regler fastsat i medfør heraf med henblik på gennemførelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om tjenesteydelser i det indre marked og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer.

Kapitel 5

Oplysningspligt og kontrol

§ 10. 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.

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

Stk. 2. Erhvervsministeren fastsætter regler om Erhvervsstyrelsens kontrol, herunder udførelsen af kontrollen.

§ 12. 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.

§ 13. 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 § 11.

Kapitel 6

Påtale, advarsel, tilbagekaldelse og bortfald

§ 14. Erhvervsstyrelsen kan over for en autoriseret virksomhed træffe afgørelse om

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

§ 15. 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 endeligt kan godkende kvalitetsledelsessystemet eller den løbende efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet, eller hvis ekstraordinære efterprøvning i henhold til regler fastsat i medfør af § 9, 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.

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

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

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

Kapitel 7

Klagenævnet for Tilstandsrapporter

§ 18. 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.

§ 19. Klage over en tilstandsrapport kan indbringes af køber 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.

§ 20. Klagenævnet for Tilstandsrapporter kan opkræve et gebyr for at behandle 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 forbrugerklage-loven finder anvendelse på Klagenævnet for Tilstandsrapporters afgørelser efter stk. 2.

§ 21. 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.

§ 22. Afgørelser truffet af Klagenævnet for Tilstandsrapporter kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

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

§ 24. Erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om Klagenævnet for Tilstandsrapporter, herunder regler om

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

Kapitel 8

Udveksling af oplysninger

§ 25. 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

§ 26. 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 obligatorisk digital kommunikation og om anvendelse af bestemte it-systemer og særlige digitale formater, herunder anvendelse af digital selvbetjening.

Kapitel 10

Klageadgang og domstolsprøvelse

§ 27. 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 § 3 kan dog indbringes for Erhvervsankenævnet senest fire uger efter, at afslaget er meddelt den pågældende.

Stk. 3. En afgørelse om tilbagekaldelse efter § 15, nr. 1 og 2, 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 efter anmodning ved kendelse bestemme, at den pågældende

virksomhed under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som autoriseret.

Kapitel 11

Straffebestemmelser

§ 28. Med bøde straffes den, der

- 1) med forsæt eller ved grov uagtsomhed overtræder §§ 5 og 6,
- 2) undlader at efterkomme oplysningspligten i §§ 10 og 12, eller
- 3) gentagne gange er blevet tildelt en påtale eller en advarsel efter § 14 eller i øvrigt groft overtræder denne lov eller regler fastsat i medfør heraf.

Stk. 2. I forskrifter, der udstedes i medfør af loven, kan der fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

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

Kapitel 12

Ikrafttrædelses- og overgangsbestemmelser

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

Stk. 2. § 31 træder i kraft den 1. juli 2028.

§ 30. Loven finder ikke anvendelse for tilstandsrapporter, der udarbejdes før den 1. juli 2028. For sådanne tilstandsrapporter finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Stk. 2. Personer, der er beskikket som bygningsagkyndige efter lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningsagkyndige m.v. på tidspunktet for lovens ikrafttrædelse, kan fortsat virke som beskikkede bygningsagkyndige 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 hidtil gældende regler.

Stk. 4. Personer, der er beskikkede som bygningsagkyndige eller har bestået uddannelsen som bygningsagkyndig efter 1. oktober 2020, kan virke som bygningsagkyndig efter § 6 i en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2.

§ 31. Lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygningsagkyndige m.v. ophæves.

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

Kapitel 13

Ændringer i anden lovgivning

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

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

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

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

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

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

6. 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«.

7. 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

§ 34. 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.

Bemærkninger til lovforslaget

Almindelige bemærkninger

Indholdsfortegnelse

1. Indledning
2. Baggrunden for huseftersynsordningen
3. Lovforslagets hovedpunkter
 - 3.1. Autorisationsordning for virksomheder under huseftersynsordningen
 - 3.1.1. Gældende ret
 - 3.1.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 3.2. Kontrol med tilstandsrapporter
 - 3.2.1. Gældende ret
 - 3.2.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 3.3. Klagenævnet for Tilstandsrapporter
 - 3.3.1. Gældende ret
 - 3.3.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 3.4. Krav til de bygningsagkyndige
 - 3.4.1. Gældende ret
 - 3.4.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 3.5. Omlægning af IT (inddateringssystemet)
 - 3.5.1. Gældende ret
 - 3.5.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
 - 3.6. Inddragelse af ordningens interessenter
 - 3.6.1. Gældende ret
 - 3.6.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning
4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser for det offentlige
5. Økonomiske og administrative konsekvenser for erhvervslivet m.v.
6. Administrative konsekvenser for borgerne
7. Klimamæssige konsekvenser
8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser
9. Forholdet til EU-retten
10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.
11. 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 udbedringen af skjulte skader. Hensigten har fra starten været at forebygge konflikter og styrke forbrugernes tryghed ved køb og salg af boliger.

Med dette 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 bygningsagkyndige udfases og er-

stattes af en autorisationsordning. Derved bortfalder den nuværende myndighedsopgave med at beskikke og genbeskikke bygningsagkyndige. Fremover bliver det i stedet virksomheder og ikke den enkelte bygningsagkyndige, der bærer 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 kontrolin-

stanserne, 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 myndigheds kontrol, 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 en tilbagekaldelse 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 erhvervs erfaring fastholdes. Det forventes, at kvaliteten af undervisningen vil stige.

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

Endelig overgår interessentinddragelsen under huseftersynsordningen, som i dag bl.a. varetages i regi af en permanent nedsat følgegruppe, 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. 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 % af alle bolighandler, 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 ved ejendommen, og risikoen for skjulte skader dækkes af ejerskifteforsikringen.

Før 1996 var der, ligesom i dag, ikke et krav om et obligatorisk 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 og 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 skader 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 tvister om mangler 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 bygnings-sagkyndiges arbejde. Bygnings-gennemgangen skal foretages med professionel omhu og med brug af den indsigt og erfaring, som kan forventes af en bygnings-sagkyndig. 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 bygnings-sagkyndige 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, deformation, 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 bygnings-sagkyndige, som udgør arbejdsgrundlaget for de bygnings-sagkyndige. Håndbogen blev senest gennemgribende revideret i 2020, hvor det tidligere K1, K2 og K3-karaktersystem blev afløst af mere brugervenlige farvekoder.

3. Lovforslagets hovedpunkter

3.1. Autorisationsordning for virksomheder under huseftersynsordningen

3.1.1. Gældende ret

Huseftersynsordningen er etableret i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., jf. 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 er beskrevet umiddelbart ovenfor under pkt. 2.

Huseftersynsordningen reguleres derudover også af lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v., jf. lov nr. 1532 af 21. december 2010 (herefter bygnings-sagkyndigloven), 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige med senere ændringer (herefter nævnsbekendtgørelsen), bekendtgørelse nr. 438 af 12. april 2019 om udøvelse af

erhverv som beskikket bygnings-sagkyndig 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 bygnings-sagkyndig er en professionel fagperson med en byggeteknisk grunduddannelse og et kursus i selve ordningens formål og regler samt praktiske udførelse. Derudover har den bygnings-sagkyndige mindst fem års relevant erfaring med bygningsundersøgelser eller tilsyn med byggeri. Det fremgår af beskikkelsesbekendtgørelsen.

Tilstandsrapporten indeholder resultatet af den bygnings-sagkyndiges 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige skal følge Erhvervsstyrelsens retningslinjer for gennemgang af bygninger og for afgivelsen af tilstandsrapporten, ligesom den bygnings-sagkyndige skal deltage i fastsatte kurser og møder om huseftersynsordningen. Det følger af nævnte bekendtgørelse. Erhvervsstyrelsen afholder årligt informationsmøder med de bygnings-sagkyndige.

Beskikkelsen som bygnings-sagkyndig er personlig, uanset om den beskikkede er ansat i en virksomhed eller er selvstændig, og det er derfor den bygnings-sagkyndige, der er personligt ansvarlig for tilstandsrapportens indhold og kvalitet og for fejl, der burde have været omtalt i rapporten. Køber af en ejendom kan over for den bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige har en professionel ansvarsforsikring. Det fremgår af forbrugerbeskyttelsesloven og beskikkelsesbekendtgørelsen.

3.1.2. 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 bygningsagkyndige 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 lovpålagte 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 bygningsagkyndige, så der ikke længere kræves en beskikkelse fra en offentlig myndighed for at kunne kalde sig bygningsagkyndig og foretage det dertil knyttede hverv. Det vil dog fortsat være et krav, at alle autoriserede virksomheder skal benytte bygningsagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter. De bygningsagkyndige skal som i dag have en byggeteknisk uddannelse, erhvervs erfaring og have gennemgået et kursus. Der henvises til pkt. 3.4.1.

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 pkt.2.

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.

Det er alene ansvaret for tilstandsrapporten, som overgår fra den beskikkede bygningsagkyndige til den autoriserede virksomhed. Det vil fremover være virksomheden, der er selvstændigt retssubjekt. Den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i § 7 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 udtrække læring af et helt forløb på et mere samlet og overordnet niveau og ikke kun på baggrund af den enkelte bygningsagkyndiges fejl i de rapporter, der er klaget over, eller som er udtrykket 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 § 15.

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 inden for nedrivning af asbestholdigt materiale. Erhvervsstyrelsen har også erfaring med at føre kontrol og sanktionere overtrædelser af lovgivningen på de andre autorisationsområder.

Endvidere finder Erhvervsministeriet det hensigtsmæssigt, at en ny ordning indholds- og kravmæssigt 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 egenkontrollsystem, 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 egenkontrollsystem og skal medvirke til at sikre, at bl.a. kravene til udarbejdelse af en tilstandsrapport overholdes, at de bygningssagkyndige har de rette kompetencer, og at 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, ligesom tilfældet er med de virksomheder, der udarbejder energimærkning af bygninger.

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 samt inden for nedrivning af asbestholdigt materiale. 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 inden for 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 grov eller gentagen forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter, jf. § 15, 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. § 15, nr. 2. Dette er en naturlig følge af indførelsen af kravet om tredjepartskontrol. På el-, vvs- og kloakinstallationsområdet samt inden for nedrivning af asbestholdigt materiale er der allerede i dag et krav om tredjepartskontrol og med den samme mulighed for at tilbagekaldelse af autorisation ved grove eller gentagende mangler i egenkontrollen.

Lovforslaget lægger op til at bemyndige erhvervsministeren til at fastsætte nærmere regler om virksomhedernes kvalitetsledelsessystem og godkendelsen heraf, jf. lovforslagets § 9, 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 form af en ændring af 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 virksomhedens 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 forbedring 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 større 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 form af en ændring af 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 § 11 overdrages til kontrolinstansen, som derved får til opgave at følge op på, om og hvilke korrigerende tiltag virksomheden har iværksat på denne baggrund.

3.2. Kontrol med tilstandsrapporter

3.2.1. Gældende ret

Det er disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, der har det overordnede ansvar for kontrollen med tilstandsrapporter, jf. § 12, stk. 1, i nævnsbekendtgørelsen. Forbrugerklager over tilstandsrapporter med krav om erstatning behandles og afgøres af klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, jf. § 6 i bygningssagkyndigloven. Disciplinærnævnet træffer afgørelse i disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige, bl.a. på baggrund af den løbende kvalitetskontrol af de beskikkede bygningssagkyndiges arbejde, herunder en kvalitetskontrol af konkrete tilstandsrapporter, jf. § 3, stk. 2, i bygningssagkyndigloven. 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, jf. § 2, stk. 1, i bygningssagkyndigloven. Derved blev den forbrugerretlige og disciplinære del af kontrollen med de bygningssagkyndiges arbejde samlet i ét navn for at sikre en ensartet behand-

ling 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.

For yderligere at sikre en ensartet vurdering af de byggetekniske forhold er der i dag personsammenfald mellem de syns- og skønsmand, 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 skønsmændene/ den tekniske revisor skal opfylde betingelserne for at blive beskikket som bygningssagkyndig og fungere eller have fungeret som sådan, jf. § 5, stk. 1, i nævnsbekendtgørelsen. 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 bygningsagkyndige om praksis og forbedringsmuligheder. Den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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.

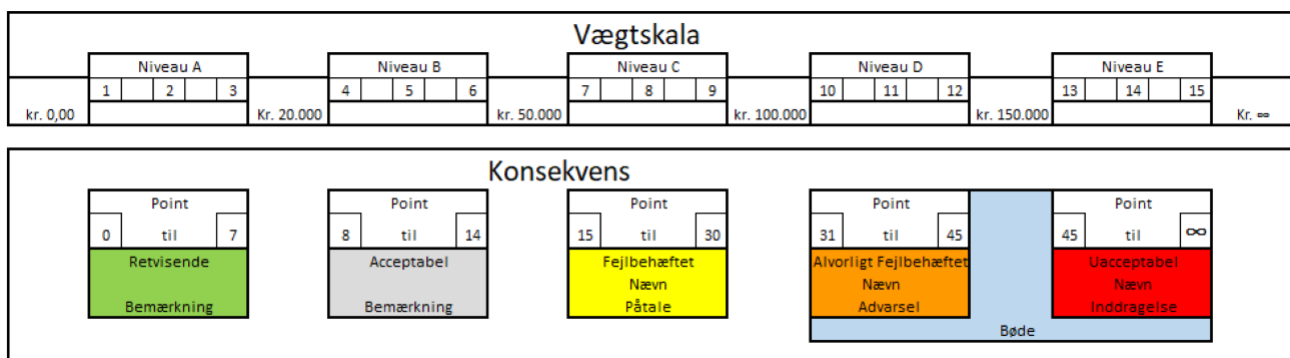
Det afhænger af en konkret vurdering, om der er tale om fejl og i bekræftende fald, hvor stor vægt disse skal tillægges. De enkelte fejl niveauplacers ud fra en vejledende vægtskala for fejlangivelser. I tilstandsrapporten er der tale om fejl, hvis et forhold er overset eller mangelfuldt eller misvisende 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 fejls konsekvenser for forbrugeren m.h.t. økonomisk tab og risiko for tab eller personskaade. 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 fuger i en bruseniche aktuelt kunne udbedres for ca. 1.000 kr., og fejlen placeres på niveau A2. Har den bygningsagkyndige overset en skade på taget af en karnap, vil udbedringsomkostningerne nærmere beløbe sig til ca. 75.000 kr. og placeres 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 skærpene 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 skærpene, hvis et overset forhold fremgår af en tidligere tilstandsrapport. Hvis et overset forhold er delvist beskrevet under andre punkter, kan det være formildende, ligesom det kan være formildende, at skadesbilledet er usædvanligt og ikke med rimelighed kan forventes generelt kendt i branchen.

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:



Den tekniske revisor udarbejder efter gennemgangen en kontrolrapport. Sagsbehandlingen i forbindelse med en teknisk revision, herunder også en eventuel partshøring af den bygningsagkyndige, 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige. Den bygningsagkyndige får mulighed for at påpege eventuelle misforståelser og gøre 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 bygningsagkyndige 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 skærpene forhold som f.eks. flere fejl af betydelig vægt. Desuden tillægges det vægt, om den bygningsagkyndiges kvalitetsniveau har været stigende, uændret eller endda faldende set i forhold til tidligere gennemførte tekniske revisioner, hvilket enten betragtes som et formildende eller et skærpene forhold.

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 bygningsagkyndiges 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige med at bruge skades-, risiko- og bemærkningsfelterne korrekt. Samtidig har der været fokus på, at de bygningsagkyndige 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.

3.2.2. 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 bygningsagkyndige 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 af 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, ejendomme opført i en bestemt periode, tilbygninger, renoveringer m.v. Indsatser kan fokuseres 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. 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 som kontrolmyndighed 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.

Med lovforslaget lægges der således op til, at Erhvervsstyrelsen som kontrolmyndighed kan indhente, behandle og samkøre offentligt og ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige myndigheder samt oplysninger fra offentligt tilgængelige kilder i kontroløjemed. Derudover foreslås det, at Erhvervsstyrelsen ligeledes kan behandle og samkøre oplysninger, som myndigheden er i besiddelse af ud over de førnævnte tilfælde. Endelig foreslås det, at Erhvervsstyrelsen i kontroløjemed kan indhente, behandle og samkøre ikke-offentligt tilgængelige oplysninger fra offentlige og private virksomheder og erhvervs- eller forbrugerorganisationer.

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.

Hjemlen 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 for at lave en helhedsorienteret risikomodel på et stærkt datagrundlag. En sådan mulighed eksisterer i dag på andre af Erhvervsstyrelsens områder, herunder i lov om produkter og markedsovervågning.

Der kan være tale om Energistyrelsens afgørelser i klager vedrørende energimærkninger.

Der forventes alene at blive behandlet og samkørt person-

data i meget begrænset omfang, eksempelvis i form af oplysninger om enkeltmandsvirksomheder.

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 databeskyttelsesforordningens artikel 6 er de generelle betingelser for, hvornår behandling af oplysninger må finde sted, fastsat, herunder hvis behandlingen 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. stk. 1, litra e.

Behandling i medfør af forordningens artikel 6, stk. 1, litra e, skal have et såkaldt supplerende retsgrundlag, som forpligter eller berettiger myndigheden til at udføre en bestemt myndighedsopgave. Det følger af forordningens artikel 6, stk. 3.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at behandlingen af de omhandlede oplysninger, herunder oplysninger om enkeltmandsvirksomheder, er nødvendige af hensyn til kontrollen med kvaliteten af tilstandsrapporter, idet behandlingen sker af hensyn til at sikre, at forbrugerne og forsikrings-selskaberne får et troværdigt og indholdsmæssigt korrekt dokument om en ejendoms tilstand. Erhvervsstyrelsen vil have et lovligt behandlingsgrundlag i henhold til databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e. Det er videre vurderingen, at den foreslåede bestemmelse i § 25 udgør det supplerende retsgrundlag for behandling i medfør af databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e og artikel 10.

Det forudsættes derfor med bestemmelsen i lovforslagets § 25, at indhentede oplysninger i meget begrænset omfang kan udgøre personoplysninger, og at der ikke vil være tale om følsomme personoplysninger samt oplysninger om straffedomme og lovovertrædelser. Det bemærkes hertil, at Erhvervsstyrelsen i øvrigt alene kan kræve oplysninger, der er nødvendige for den offentlige myndighedsudøvelse, herunder relevant virksomhedsinformation. Under alle omstændigheder vil behandling af data ske i overensstemmelse med den databeskyttelsesretlige regulering.

Erhvervsstyrelsen iagttager de øvrige bestemmelser i databeskyttelsesforordningen og databeskyttelsesloven, når der behandles personoplysninger i medfør af den foreslåede bestemmelse.

Der henvises til de specielle bemærkninger til lovforslagets § 25.

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.

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 kan Erhvervsstyrelsen i samme ombering sanktionere eventuelle overtrædelser. Denne opgave skal dermed ikke længere varetages af det nuværende disciplinær- og klagenævn for beskikkede bygningsagkyndige.

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, risikobaserede kriterier. På baggrund af kontrollen træffer Erhvervsstyrelsen en afgørelse. Med lovforslaget lægges der derfor op til, at opgaven med at kontrollere kvaliteten af de autoriserede virksomheders arbejde foregår som en egentlig myndighedsopgave, og brugen af eksterne skøns mænd 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 bygningsagkyndige og dermed som selvstændigt erhvervsdrivende er konkurrenter til de bygningsagkyndige, 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 inden for rammerne af de samlede årlige omkostninger til administration af ordningen samtidigt med, at de opstillede besparelseskra v 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. 3.2.1. 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 personska de. 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 forenkler konsekvensskalaen og sagsgangen yderligere.

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at der kan opnås betydelige administrative lettelser ved at 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 arbejds gangene 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 arbejds gange, og sagerne 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 afhængigt af den indvirkning, som både kvalitetsledelsessystemer, egenkontrol og et nyt kursus-

format 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 § 11, stk. 2, vil blive fastsat krav til de fremtidige tilsynsførendes kompetencer, herunder kvalifikationer i form af uddannelse og erhvervs erfaring.

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 det almindelige udgangspunkt på særlovsområdet, simpel uagtsomhed, finder anvendelse ved overtrædelse af loven og forskrifter udstedt i medfør heraf. Det vil derfor være tilstrækkeligt, at den autoriserede virksomhed har udvist simpel uagtsomhed, for at Erhvervsstyrelsen kan tildele virksomheden en påtale eller advarsel. I de tilfælde, hvor virksomheden gentagne gange er blevet tildelt en påtale eller advarsel efter § 14, eller i øvrigt groft overtræder denne lov eller regler fastsat i medfør heraf, kan Erhvervsstyrelsen melde virksomheden til politiet med en indstilling om bødestraf på op til 100.000 kr., jf. den foreslåede § 28, stk. 1, nr. 3.

Det er hensigten, at en autoriseret virksomhed, uanset om der er tale om en virksomhed med få, flere eller ingen ansatte, kan straffes med bøde, hvis der som led i kontrollen med tilstandsrapporternes kvalitet konstateres alvorlige fejl i en tilstandsrapport. Graden af alvorlighed vurderes på baggrund af samtlige af sagens omstændigheder, herunder bl.a. overset risiko for personskade og de samlede, aktuelle udbedringsomkostninger for skader, der burde have været omtalt i tilstandsrapporten. Vurdering heraf foretages med udgangspunkt i den vejledende vægt- og konsekvensskala, som er gengivet ovenfor under pkt. 3.3.1.

Det vil betyde, at Erhvervsstyrelsen får mulighed for at indstille virksomheden til en bøde i de tilfælde, hvor virksomheden gentagne gange er blevet tildelt en påtale eller en advarsel, jf. § 14, jf. § 28, stk. 1, nr. 3, 1. led. Der henvises

til de specielle bemærkninger til § 14 for en nærmere beskrivelse af, hvornår en virksomhed kan meddeles en advarsel.

I de tilfælde, hvor en virksomhed groft overtræder denne lov eller regler fastsat i medfør heraf, kan Erhvervsstyrelsen ved en førstegangsovertrædelse indstille virksomheden til en bøde, jf. § 28, stk. 1, nr. 3, 2. led.

Erhvervsstyrelsen anmelder i alle tilfælde sagen til politiet. Anmeldelsen skal indeholde en begrundet indstilling om 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 med henblik på eventuel tiltalerejsning ved domstolene.

For at sikre den forudsatte præventive effekt indebærer lovforslaget, at Erhvervsstyrelsen – på samme måde som disciplinærnævnet har 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 bødeniveaet. Bødeniveaet for autoriserede virksomheder fastsættes til maksimalt 100.000 kr., som tilfældet også er i dag. Det skal dog indgå i overvejelserne om bødeindstillingen, at den personlige beskikkelse afskaffes og overgår til en virksomhedsautorisation. Forhold vedrørende virksomhedens størrelse og grad af professionalisering vil derfor særligt have en indvirkning på størrelsen af bødeindstillingen af hensyn til at opnå den tilsigtede præventive virkning. I vurderingen indgår også, hvor stort et kundegrundlag den pågældende virksomhed har, og om virksomheden er landsdækkende eller lokalt forankret. Hvis karakteren af overtrædelsen kan anses for særlig grov, taler dette i skærpende retning. 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.

Fastsættelsen af straffen vil fortsat bero på domstolens konkrete vurdering i det enkelte tilfælde af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne straffniveau 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.

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. Selv om 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, afvisninger konstateret i forbindelse med tredjepartskontrollen af virksomhedens kvalitetsledelsessystem og resultatet af Erhvervsstyrelsens kontrol med kvaliteten af rapporterne samt en vurdering af, om de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende virksomhed ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde. 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, jf. den foreslåede § 15, eller bortfald, jf. den foreslåede § 17, 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 autori-

seret. 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 en tilbagekaldelse af autorisationen. Det svarer til retstilstanden på afgørelser fra disciplinærnævnet for beskikkede bygningsagkyndige. Nærmere regler herom vil blive fastsat administrativt i medfør af den foreslåede § 16, 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.

Oplysninger om, at juridiske personer har overtrådt lovgivningen og er blevet pålagt en sanktion i form af en advarsel vil ikke i sig selv anses for at være fortrolige, og er dermed ikke undergivet tavshedspligt, ligesom oplysninger herom ikke er omfattet af databeskyttelsesloven. Imidlertid sidestilles en enkeltmandsvirksomhed med en fysisk person. Oplysninger om at enkeltmandsvirksomheder har overtrådt lovgivningen, vil kunne være oplysninger omfattet af databeskyttelseslovens § 8 om behandling af oplysninger om strafbare forhold. Det foreslås dog, at en advarsel givet til en enkeltmandsvirksomhed eller tilbagekaldelse af en enkeltmandsvirksomheds autorisation offentliggøres, idet det anses for nødvendigt at gøre forbrugerne og offentligheden opmærksomme herpå. Hensynet til at forbrugerne får en reel mulighed for at fravælge de autoriserede virksomheder, der ikke lever op til kravene for tilstandsrapporter, vægter efter Erhvervsministeriets opfattelse højere end hensynet til beskyttelse af persondata, da formålet med offentliggørelsen ellers ville forspildes.

Det vurderes, at den foreslåede bestemmelse i § 16 ligger inden for rammerne af databeskyttelseslovens § 6, stk. 1, jf. databeskyttelsesforordningens artikel 6, stk. 1, litra e. Behandling af personoplysninger er lovlig, hvis behandlingen er nødvendig af hensyn til udførelsen af en opgave i samfundets interesse eller som hører under den offentlig myndighedsudøvelse, som Erhvervsstyrelsen som myndighed har fået pålagt.

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 og 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 den foreslåede bestemmelse i § 16, 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 civile retlige regler. Der henvises til pkt. 3.3.2. nedenfor.

3.3 Klagenævnet for Tilstandsrapporter

3.3.1 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 nævnets bekendtgørelsen.

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 bekendtgørelsen 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 nævnets formand og derudover af seks medlemmer, der er repræsentanter for forbrugerne, repræsentanter for branchen for beskikkede bygningssagkyndige og uafhængige eksperter. I disciplinærsagernes behandling deltager alle nævnetsmedlemmerne. 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. Klager indgives elektronisk via nævnets klageportal eller fysisk.

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 og klager 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. Klagenævnets afgørelser kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed.

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. Disciplinærnævnets 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 disciplinær-

nævnet den bygningsagkyndige retten til at udøve hvervet som beskikket bygningsagkyndig, kan den bygningsagkyndige forlange afgørelsen indbragt for retten, hvorefter nævnet anlægger sag i den borgerlige retsplejes former mod den bygningsagkyndige.

Klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har i 2024 modtaget 171 klagesager, afholdt 16 nævnsmøder og afgjort i alt 145 klagesager, hvoraf 49 sager er afgjort af formanden uden nævnsbehandling. 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 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 bygningsagkyndig 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 bygningsagkyndige. Det er videre klagenævnets faste praksis særligt at overveje at indlede en direkte disciplinærsag på baggrund af klagesager, når den bygningsagkyndige 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 skærpente omstændigheder. Det kunne f.eks. være, at den bygningsagkyndige har fjernet skader ved en revision af tilstandsrapporten, selvom forholdene ikke er udbedret, eller hvis nævnet finder, at den bygningsagkyndige 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. Det er desuden fast praksis i klagenævnet, at nævnet beder Erhvervsstyrelsen oprette en reaktiv teknisk revision på alle sager, hvor den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige skal efterkomme de afgørelser, som disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige træffer, med mindre den pågældende bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige, som ikke efterkommer nævnets afgørelser i sager vedrørende klage over tilstandsrapporter, og som ikke har meddelt nævnet dette inden for en af nævnet nærmere angiven frist. Hvis den bygningsagkyndige efterfølgende efterlever afgørelsen, slettes oplysningerne. Navne på beskikkede bygningsagkyndige slettes et år efter optagelsen på listen.

3.3.2 Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at klagesystemet for tilstandsrapporter er velfungerende. Den høje efterlevelsrate 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 forbrugers og den indklagedes retssikkerhed grundlæggende er sikret i klagesystemet, dels ved at en syns- og skønsmand besigtiger ejendommen, dels ved at både klager og den bygningsagkyndige 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.

På den baggrund er det 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 bygningsagkyndige. 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 god-

kendte kontrolinstansers efterprøvning af virksomhedernes kvalitetsledelsessystem. Afgørelser fra Klagenævnet 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 nævnsbehandlingen af de enkelte sager hos Klagenævnet for Tilstandsrapporter. Der henvises til pkt. 3.2.2 ovenfor og til de specielle bemærkninger til § 13.

3.4 Krav til de bygningsagkyndige

3.4.1 Gældende ret

For at sikre ordningens værdi og kvaliteten af det arbejde, som udføres af de bygningsagkyndige, vedtog Folketinget en egentlig beskikkelsesordning for de bygningsagkyndige, 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 bygningsagkyndiges uddannelsesmæssige baggrund og erhvervsmæssige 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 bygningsagkyndig er i dag fastsat administrativt i beskikkelsesbekendtgørelsen.

For at blive bygningsagkyndig 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 erhvervs erfaring. 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. Erhvervs erfaringen kan f.eks. opnås ved projektering, byggeledelse, praktisk tilsyn med byggeri på byggepladser, byggemøder og tilsvarende ved opførelse af nyt byggeri og ved renovering og restaurering af ejendomme af forskellig alder og type.

Den bygningsagkyndige 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 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 bygningsagkyndige 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 ejerskifteforsikrings selskaberne og civilretlige søgsmål ved domstolene.

Undervisningens formål med den teoretiske del er at give den kommende beskikkede bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige, kendskab til kontrolindsatsen, til disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige samt et indblik i den civilretlige del af huseftersynsordningen.

Undervisningens formål med den praktiske del er at gøre den kommende beskikkede bygningsagkyndige 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 be-

mærkning. Denne del baserer sig i høj grad på kursistens erhvervs erfaring 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 bygnings sagkyndig officielt beskikket og får tildelt et HE-nummer, som er unikt og fungerer som log-in til det inddaterings system, som genererer tilstandsrapporterne. I forbindelse med beskikkelsen dokumenterer den bygnings sagkyndige, at vedkommende opfylder de formelle betingelser, herunder at vedkommende er momsregistreret og ansvarsforsikret og erklærer ikke at være under vægemål og i øvrigt opfylder betingelserne vedrørende gæld til det offentlige, jf. § 4, nr. 4-7, i beskikkelsesbekendtgørelsen. Den bygnings sagkyndige betaler i den forbindelse et gebyr for beskikkelse på 1.345 kr. I 2024 beskikkede Erhvervsstyrelsen i alt 24 nye bygnings sagkyndige.

Beskikkelsen udløber efter tre år, hvorefter den bygnings sagkyndige kan søge om genbeskikkelse. Det er en forudsætning, at den bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige.

Der henvises til pkt. 3.2.1 for en nærmere beskrivelse af systemet med tildeling af advarsler, påtaler og bøder.

Der er herudover fastsat en række formelle betingelser for den bygnings sagkyndiges virke. Disse omfatter, at den bygnings sagkyndige skal afstå fra at påvirke gennemførelsen af en teknisk revision, være ledsaget af en beskikket bygnings sagkyndig, der har mindst tre års erfaring ved de første tre huseftersyn (mentorordning), være momsregistreret og dækket af en 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 bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige dokumenterer sin afdragsordning over for Erhvervsstyrelsen, som løbende kontrollerer, at ordningen overholdes. Erhvervsstyrelsen kontrollerer også

løbende, at den bygnings sagkyndige 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.

3.4.2 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 personskaade. 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. pkt. 2 om baggrunden for huseftersynsordningen. Idet en ejendomshandel typisk er en væsentlig formueretlig 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 bygnings sagkyndig. Der henvises til de specielle bemærkninger til § 6.

Det er hensigten, at kurset til bygnings sagkyndige fremadrettet gennemføres på en statsfinansieret uddannelsesinstitution. Ved at flytte kurset til en uddannelsesinstitution er det Erhvervsministeriets vurdering, at den bygnings sagkyndige 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 videre hensigten, at kurset til bygnings sagkyndige 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 forudsættes, at de nuværende optagelseskrav til kurset fastholdes uændret. Det er kursusstedet, der skal vurdere, om ansøgeren har de rette kvalifikationer, herunder en adgangsgivende uddannelse og relevant erhvervs erfaring. Der henvises til pkt. 3.4.1 ovenfor.

Kurset skal sætte den bygnings sagkyndige i stand til at arbejde under huseftersynsordningen. Den bygnings sagkyndige skal kende ordningens aktører og de overordnede hensyn bag ordningen. Samtidig skal den bygnings sagkyndige 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 bygnings sagkyndige kender og kan anvende de relevante skabeloner og værktø-

jer, herunder Erhvervsstyrelsens håndbog for bygningsagkyndige, vejledninger til udarbejdelser af tilstandsrapporter samt guider til vurdering af skader.

Den praktiske del af kurset skal gøre den bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndige et indblik i huseftersynsordningens formål og de retsregler, der gælder for ordningen og som bl.a. danner baggrund for tilstandsrapportens generelle oplysninger, hus-typebeskrivelse og opmærksomhedspunkter, tagets restlevetid og sælgeroplysninger. Den teoretiske del skal også give den bygningsagkyndige et overblik over de overordnede krav til en autoriseret virksomhed, herunder et godkendt kvalitetsledelsessystem og løbende auditering og egenkontrol samt virksomhedens ansvar, behandling af klagesager, Erhvervsstyrelsens tilsyn med kvaliteten og typiske fejl i tilstandsrapporterne samt kravene til habilitet og uvildighed. Kurset kan eventuelt afsluttes med teori om at starte op som selvstændig 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 er lig med det nuværende. Det forventes ligeledes, at kurset kan afholdes inden for en udgiftsramme, som svarer til den nuværende. De nærmere retningslinjer fastsættes af de pågældende uddannelsesinstitutioner.

3.5. Omlægning af IT (inddateringssystem)

3.5.1 Gældende ret

Den beskikkede bygningsagkyndige 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.

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.

3.5.2. Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Den obligatoriske brug af systemet Husweb til inddatering af tilstands- og elinstallationsrapporter er bl.a. fastsat i beskikkelsesbekendtgørelsen. Bekendtgørelsen er udstedt med hjemmel i bygningsagkyndigloven, der nu foreslås ophævet, jf. dette lovforslags § 31.

I samme ombæring som indførelsen af en autorisationsordning tiltænkes det derfor at fjerne inddateringsmodulet 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. Det er Erhvervsministeriets vurdering, at Erhvervsstyrelsens løbende drift, vedligehold og udvikling af Huswebs front-end er en opgave, som kan bortfalde.

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 bygningsagkyndige 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 og opkræves 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 højere kvalitet til konkurrencedygtige priser. Erhvervsministeriet søger herved 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 at mulige private udviklere og softwareleverandører kan komme ind på markedet til gavn for en fri og effektiv konkurrence.

3.6 Inddragelse af ordningens interesser

3.6.1 Gældende ret

I dag varetages inddragelsen af interesser 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 Bygningssagkyndige (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.

3.6.2 Erhvervsministeriets overvejelser og den foreslåede ordning

Det er Erhvervsministeriets vurdering, at inddragelse af interesser i en myndigheds løbende initiativer og fremlagte tiltag sker på baggrund af myndighedens generelle vejledningspligt og informationsforpligtelse over for aktører og offentligheden i øvrigt. Inddragelse af relevante interesser og brancheorganisationer følger derfor allerede af andre regler og principper. Derfor foreslår Erhvervsministeriet en regelsanering i samme ombæring som indførelsen af en autorisationsordning. Følgegruppens sammensætning og opgave er fastsat i beskikkelsesbekendtgørelsen, der er udstedt med hjemmel i bygningssagkyndigloven, der med dette lovforslag foreslås ophævet, jf. § 31.

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 interesser, 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 kommunikati-

onskanal, 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.

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

Et nyt format 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 interesser, bl.a. ved møder med de faglige organisationer, herunder også møder, hvor flere organisationer deltager.

Det forudsættes, at interesserne 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 interesser på området, hvori der vil blive givet indsigt i styrelsens administration af ordningen og eventuelle analyser samt registrerede tendenser på området. Desuden vil interesserne fortsat kunne dele den vigtige viden, som de kan bidrage med.

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

4. Økonomiske konsekvenser og implementeringskonsekvenser 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 forventes 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, 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. den foreslåede bestemmelse i § 8.

Lovforslaget indebærer ikke økonomiske konsekvenser for regioner og kommuner.

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

Lovforslaget indebærer ikke implementeringskonsekvenser for regioner og kommuner.

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 bygningsagkyndige, 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 *virksom.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 bygningsagkyndige virksomheder opbygges og administreres på samme vis som Erhvervsstyrelsens øvrige autorisationsområder. Lov-

forslaget lægger derfor op til, at opbygning, begreber og data fra Erhvervsstyrelsens eksisterende autorisationsordninger genbruges i forbindelse med den foreslåede ordning, herunder særligt elinstallationsområdet, som indeholder efterstyrelsen 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 *virksom.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.

5. 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.

5.1 Økonomiske konsekvenser

Med lovforslagets bortfald af den personlige beskikkelse og fastsættelsen af krav om autorisation af virksomheder forventes 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 autorisationsgebyrer. På huseftersynsområdet var der i 2024 142 aktive bygningsagkyndige 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 indtastningssystemet 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 frem for 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 bygningsagkyndig eller det treårige gebyr for genbeskikkelse som bygningsagkyndig. 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.

5.2 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 bygningsagkyndige 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.

6. Administrative konsekvenser for borgerne

Lovforslaget vurderes ikke at have administrative omkostninger for borgerne.

7. Klimamæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have klimamæssige konsekvenser.

8. Miljø- og naturmæssige konsekvenser

Lovforslaget vurderes ikke at have miljø- og naturmæssige konsekvenser.

9. 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 erhvervmæssige 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, og 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.

Lovforslaget indeholder derudover bemyndigelse til, at erhvervsministeren kan fastsætte regler om forhold for personer, der agter at udøve erhverv som bygningsagkyndig i Danmark, og som er statsborgere i et EU- eller EØS-land eller i et land, som EU har indgået aftale med om adgang til udøvelse af lovregulerede erhverv.

10. Hørte myndigheder og organisationer m.v.

Et udkast til lovforslag har i perioden fra den 5. november 2025 til den 3. december 2025 (28 dage) været sendt i høring hos følgende myndigheder og organisationer m.v.:

Advokatrådet, Ankenævnet for Forsikring, Ankenævnet for Tekniske Installationer, Brancheforeningen for Bygningsagkyndige og Energikonsulenter (BfBE), Bruun Inspektion A/S, Bureau Veritas Certification Denmark A/S, Byggeriets Kvalitetskontrol A/S, Byggeriets Uddannelser, Dancert A/S, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Ejendomsmæglerforening, Dansk El-forbund, Dansk Erhverv, Dansk Industri, Dansk Metal, Danske Advokater/Danske Boligadvokater, Danske Arkitektvirksomheder, Danske Bygningskonsulenter (DBK), Danske Erhvervsakademier, Danske Erhvervsskoler, DBI Certification, Erhvervsakademi Dania, Erhvervsakademi København, Erhvervsakademi MidtVest, Erhvervsakademi Sydvest, Erhvervsakademi Aarhus, Finans Danmark, Foreningen for Rådgivende Ingeniører (FRI), Forsikring & Pension, IBA Erhvervsakademi Kolding, Kloakmestrenes Kontrolinstans ApS, Parcelhusejernes Landsforening, SMVDanmark, TAPCERT, TEKNIQ, TEKNIQ Kvalitet, Teknologisk Institut Kontrolinstans, Forbrugerrådet Tænk, Valcert, Validan Branche, VELTEK og Zealand Sjællands Erhvervsakademi.

11. 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-Parlamentets og Rådets direktiv 2005/36/EF af 7. september 2005 om anerkendelse af erhvervmæssige 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. | |
| 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 | Nej [X] |

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.

Det foreslås i § 1, at loven finder anvendelse på tilstandsrapporter, der udarbejdes efter lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Den foreslåede bestemmelse understreger, at hele huseftersynsordningen og retsvirkningerne heraf fortsat reguleres i lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v., som hører under Justitsministeriet. Dette lovforslag

regulerer udarbejdelsen af tilstandsrapporter, som er en forudsætning for at anvende huseftersynsordningen.

Til § 2

Erhvervsstyrelsen beskikker i dag et antal bygningssagkyndige. De har 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. Den bygningssagkyndige skal derudover bl.a. være momsregistreret, have en professionel ansvarsforsikring og betale et gebyr for beskikkelse. Kravene til at blive beskikket fremgår af beskikkelsesbekendtgørelsens §§ 4 og 11.

Det foreslås i *stk. 1*, at Erhvervsstyrelsen meddeler auto-

risation 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* som en betingelse for at få 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 § 9, stk. 3, nr. 1.

De nærmere regler for udformningen af kvalitetsledelsessystemet fastsættes i en bekendtgørelse i medfør af bemyndigelsesbestemmelsen i den foreslåede lovs § 9, 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.

Bestemmelsen medfører, at en virksomhed under konkursbehandling eller likvidation ikke kan opnå autorisation. Det er bl.a. en betingelse for konkursbehandling, at virksomheden er insolvent, jf. konkurslovens § 17, stk. 1. 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.

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

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, e-boks eller lignende digital postkasse 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 fysiske besøg på et fast forretningssted.

Bestemmelsen 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. § 8.

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 § 8.

Det foreslås i *stk. 2*, at det er en betingelse for at opnå autorisation, at virksomhedens ejer eller den administrerende direktør, hvis virksomheden drives i selskabsform, ved ansøgningen afgiver 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.

Bestemmelsen svarer til § 9, stk. 2, i lov om autorisation af virksomheder på el-, vvs- og kloakinstallationsområdet.

Der er tale om en tro- og loverklæring, hvor vedkommende indestår for, at oplysningerne er korrekte.

Viser det sig, at virksomheden eller den administrerende direktør er tidligere straffet inden for de sidste tre år for overtrædelse af de nævnte regelsæt, vil det medføre, at oplysningerne vil indgå i en vurdering af, om der skal meddeles afslag på ansøgningen i medfør af den foreslåede bestemmelse i § 3. Efter § 3 kan Erhvervsstyrelsen meddele afslag på en ansøgning om autorisation, uanset om betingelser 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 huseftersynordningen. Erhvervsstyrelsen foretager på grundlag af oplysningerne en vurdering af, om autorisation bør afslås. Der henvises til bemærkningerne til § 3.

Der vil forløbe en rum tid, inden en virksomhed kan oplyse at være straffet efter denne lov, men det kan allerede fra tidspunktet for lovforslagets ikrafttrædelse 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 vil ikke være et 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.

Til § 3

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 § 3, 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 inden for asbest og el-, vvs- og kloakinstallationsområdet. Der vil være tale om en afgørelse i forvaltningslovens forstand, og som derfor skal overholde garantiforskrifterne heri.

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 den foreslåede bestemmelse i § 2, stk. 2, vil ligeledes indgå i vurderingen.

Til § 4

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 § 4, 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 § 5

I dag er det kun beskikkede bygningssagkyndige, der må udarbejde tilstandsrapporter under huseftersynsordningen. Det følger af § 4, stk. 1, i forbrugerbeskyttelsesloven.

I § 5 foreslås det, at tilstandsrapporter kun må udføres af virksomheder, der har opnået autorisation efter § 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det kun er virksomheder, der er autoriserede hertil, der må udarbejde tilstandsrapporter under huseftersynsordningen. Det vil betyde, at både det økonomiske og det faglige ansvar samles i virksomheden for så vidt angår både tilstands- og elinstallationsrapporter således, at det er virksomheden, der har det fulde ansvar for rapporternes indhold og faglige kvalitet.

Der henvises i øvrigt til pkt. i 3.1.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Overtræder en virksomhed bestemmelsen og udarbejder en tilstandsrapport under huseftersynsordningen uden at være autoriseret hertil, vil virksomheden kunne straffes med bøde, jf. den foreslåede bestemmelse i § 28, stk. 1, nr. 1.

Til § 6

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 § 6, 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, som må foretage en bygningsgennemgang og sammenfatte resultatet heraf i en tilstandsrapport med de retsvirkninger, der følger af forbrugerbeskyttelsesloven.

Kravene til optagelse videreføres uændret. Der henvises til pkt. 3.4.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger og de specielle bemærkninger til § 7.

Det vil være 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 § 7

De nærmere regler om beskikkelse som bygningssagkyndig og procedurer for ansøgning, virksomheden som byg-

ningssagkyndig, 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 pr. rapport.

Det foreslås i § 7, at erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om autorisation til at udarbejde tilstandsrapporter på huseftersynsområdet, herunder om kompetencekrav til bygningsagkyndige, ansvarsforsikring, ansøgningsprocedure, udøvelse af autoriseret virksomhed, indhold af tilstandsrapporter samt administration af ordningen.

Det er hensigten, at bemyndigelsen vil blive udmøntet i en ny 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 kan også anvendes til at fastsætte regler om brug af indlejet arbejdskraft, herunder brug af midlertidige medarbejdere uden fastansættelse og virksomhedens ansvar herfor. 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.

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 CVR-nummer og oplysninger om virksomhedens fysiske adresse.

Med den foreslåede bemyndigelse forventes det, at der vil blive fastsat nærmere regler om, at de bygningsagkyndige skal have en byggeteknisk grunduddannelse og minimum 5 års erhvervs erfaring 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. at kurset vil dog fremover blive udbudt på et erhvervsakademi og ikke af Erhvervsstyrelsen.

Ligeledes forventes der fastsat regler om det nærmere indhold af tilstandsrapporten og inddatering heraf i Erhvervsstyrelsens system, herunder at der skal indbetale et gebyr pr. udleveret tilstandsrapport.

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.

Til § 8

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

Det foreslås i § 8, 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 erhvervsministeren 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 § 9

Der er ikke i dag krav om, at beskikkede bygningsagkyndige skal have et kvalitetsledelsessystem, der dækker det arbejde, som den pågældende udfører, herunder de processer og procedurer som vedkommende arbejder efter i f.eks. et kvalitetsledelsessystem. Der er heller ikke krav om, at den bygningsagkyndige skal sikre sig og kontrollere, at produkter, processer eller aktiviteter opfylder bestemte kvalitetskrav (egenkontrol).

Det foreslås i § 9, stk. 1, at kvalitetsledelsessystemet, jf. § 2, stk. 1, skal godkendes og løbende efterprøves en kontrolinstans, der er godkendt af Erhvervsstyrelsen.

Kvalitetsledelsessystemet skal medvirke til at sikre, at kravene til udførelse af virksomhedens autorisationskrævede arbejde med tilstandsrapporter overholdes i overensstemmelse med reglerne herom. Der henvises til pkt. 3.1.2. i lovforslagets 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 om at sende certificeringsorganets rapport fra den seneste audit med eventuelle konstaterede afvigelser for at lade resultatet kunne indgå i sin kontrol med virksomheden, jf. § 11.

Erhvervsstyrelsen skal ikke selv godkende og efterprøve kvalitetsledelsessystemet. Kontrollen skal varetages af en neutral tredjepart. Kontrollen skal foretages af en kontrolin-

stans, 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.

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

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

Det er deruover 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. § 13, eller på baggrund af anmeldelser og generelle henvendelser til Erhvervsstyrelsen. Det kan også ske på baggrund af Erhvervsstyrelsens kontrol, jf. § 11, 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 efterprøvningsen skal være foretaget inden for en bestemt frist.

Hvis systemet ikke kan godkendes i forbindelse med den ekstraordinære efterprøvning, vil Erhvervsstyrelsen kunne tilbagekalde autorisationen, jf. § 15, 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 auditring 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 periodevise 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 gennemførelse af Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om tjenesteydelser i det indre marked og Europa-Parlamentets og Rådets direktiv om anerkendelse af erhvervsmæssige kvalifikationer.

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.

Den foreslåede bestemmelse vil endvidere kunne anvendes til at fastsætte regler om krav til personer, der midlertidigt, lejlighedsvist eller permanent agter at udøve erhverv i Danmark som bygningsagkyndig. Der kan videre fastsættes regler om relevante kursus- eller uddannelsesbeviser og relevant erhvervs erfaring, som giver adgang til at udøve erhverv som bygningsagkyndig.

Til § 10

Det fremgår af § 11, stk. 1, nr. 6, i beskikkelsesbekendtgørelsen, at den bygningsagkyndige 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 § 10, 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.

Bestemmelsen afgrænses af det almindelige forbud mod selvinkriminering, der følger af § 10 i retssikkerhedsloven og af artikel 6 i Den Europæiske Menneskerettighedskonvention. Det følger af retssikkerhedslovens § 10, stk. 1, at hvis der er konkret mistanke om, at en enkeltperson eller juridisk person har begået en lovovertrædelse, der kan medføre straf, gælder bestemmelser i lovgivningen m.v. om pligt til at meddele oplysninger til myndigheden ikke i forhold til den mistænkte. I et sådant tilfælde må sagen overlades til politiets efterforskning. Dette gælder dog ikke, hvis det kan udelukkes, at oplysningerne kan have betydning for bedømmelsen af den formodede lovovertrædelse.

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

Overholder virksomheden ikke denne forpligtelse, kan virksomheden straffes med bøde, jf. § 28, stk. 1, nr. 2, jf. stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Til § 11

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 nævnetsbekendtgørelsen. 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 § 15.

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 vil skulle træffe 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 vil træffe afgørelsen på baggrund af kvalitetskontrollen med tilstandsrapporterne og ikke disciplinærnævnet, jf. § 14.

Det foreslås i *stk. 2*, at erhvervsministeren fastsætter regler om Erhvervsstyrelsens kontrol, herunder udførelsen af kontrollen.

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 nærmere regler om kontrolprocessen, herunder sagens forberedelse, udarbejdelse af kontrolrapporter, frister samt krav til de fremtidige tilsynsførendes habilitet og kompetencer, herunder kvalifikationer i form af uddannelse og erhvervs erfaring. Det forventes, at kravene vil blive tilsvarende optagelseskravene for de bygningssagkyndige, jf. §§ 6 og 7.

Til § 12

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. Den bygningssagkyndige skal desuden afstå fra at påvirke gennemførelsen af teknisk revision, jf. § 11, nr. 2, 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 kvalitet. 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 be- eller afkræftelse af diverse oplysningers rigtighed. Eksemplerne, som Erhvervsstyrelsen kan anmode om, er ikke udtømmende. Oplysningspligten er af væsentlig betydning for, at kontrolmyndigheden kan udføre en effektiv kontrol, hvorfor reglerne er strafbelagt, jf. § 28, 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 en virksomhed f.eks. foretager en egen-

kontrol 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. Det følger af retssikkerhedslovens § 10, stk. 1, at hvis der er konkret mistanke om, at en enkeltperson eller juridisk person har begået en lovovertrædelse, der kan medføre straf, gælder bestemmelser i lovgivningen m.v. om pligt til at meddele oplysninger til myndigheden ikke i forhold til den mistænkte. 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 en effektiv kontrol og vil derfor kunne kræve at få meddelt alle de oplysninger, der er nødvendige for udførelse af kontrollen 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 § 10, oplysninger om kvalitetsledelsessystemet, ændringer i virksomhedens organisation osv. Der er ikke tale om en udtømmende angivelse af 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. Dette gælder dog ikke, hvis det kan udelukkes, at de oplysninger, som søges tilvejebragt, kan have betydning for bedømmelsen af den formodede lovovertrædelse.

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. § 28, stk. 1, nr. 2, jf. stk. 3, og bemærkningerne hertil.

Til § 13

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

Det foreslås i § 13, 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 § 11.

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 risiko-baserede kontrol med kvaliteten af tilstandsrapporter. Der kan være tale om oplysninger om mangler ved kvalitetsledelsessystemet som f.eks. manglede opfølgning på klager eller manglende egenkontrol. På samme måde er det hensigten, at klager og afgørelser fra Klagenævnet for Tilstandsrapporter, jf. lovens kapitel 7, kan indgå i den samme risiko-baserede 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 med Klagenævnet for Tilstandsrapporter med henblik på bl.a. deling af oplysninger om f.eks. klager over autoriserede virksomheder, udfaldet af nævnets afgørelser osv.

Til § 14

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.

Det foreslås i *nr. 1*, at Erhvervsstyrelsen over for en autoriseret virksomhed kan træffe afgørelse om påtale 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 om påtale 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.

Der vil være tale om en mildere form for kritik fra Erhvervsstyrelsen. En påtale gives for at korrigere en adfærd hos en autoriseret virksomhed. Gentagne påtaler kan straffes med bøde, jf. § 28, stk. 1, nr. 3, 1. led.

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

Der henvises til pkt. 3.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Det foreslås i *nr. 2*, 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 om advarsel med virksomheden som retssubjekt.

En advarsel er en alvorligere form for kritik fra Erhvervsstyrelsen. En advarsel gives for at korrigere en adfærd hos en autoriseret virksomhed og kan indgå i en vurdering af, om en virksomhed skal have tilbagekaldt sin autorisation, jf. den foreslåede bestemmelse i § 15, nr. 1.

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. Er tilstandsrapporten alvorligt fejlbehæftet og dermed misvisende for de forbrugere, der disponerer i tillid til, at de anførte oplysninger er fyldestgørende, får virksomheden en advarsel. Gentagne advarsler kan straffes med bøde, jf. § 28, stk. 1, nr. 3, 1. led.

Der henvises til pkt. 3.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Til § 15

Det fremgår af § 3, stk. 3, i bygnings-sagkyndigloven, at disciplinærnævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige kan fratage den bygnings-sagkyndige retten til at udøve virksomhed som bygnings-sagkyndig, hvis den bygnings-sagkyndige har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen overtrædelse af sine pligter som bygnings-sagkyndig, og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke for fremtiden vil udøve sin virksomhed som bygnings-sagkyndig på forsvarlig måde. Frakendelsen kan ske i et tidsrum fra 6 måneder til 3 år eller indtil videre.

Det foreslås i § 15, at Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en virksomheds autorisation.

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

Der vil være tale om en afgørelse i forvaltningslovens forstand, og som derfor skal overholde garantiforskrifterne heri.

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.

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 de udarbejdede tilstandsrapporter, afgørelser fra Klagenævnet for Tilstandsrapporter, afvigelse konstateret i forbindelse

med tredjepartskontrollen af virksomhedens kvalitetsledelsessystem samt en vurdering af, om de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende virksomhed ikke for fremtiden vil udøves forsvarligt m.v.

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 bygningsens tilstand, som kan føre til personsikkerhedsrisiko 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 tilbagekaldelse på grund af grov forsømmelighed. 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 offentligt dokument, der fejlagtigt fremkalder den opfattelse, at en autoriseret virksomhed indestår for rigtigheden uden f.eks. forudgående behørig bygningsgennemgang, vil ligeledes kunne medføre tilbagekaldelse.

Tilbagevendende tilfælde, hvor vurderinger i tilstandsrapporter fremstår urimeligt lempelige eller omvendt urimeligt kritiske og dermed klart afviger fra, hvad der med rimelighed kan forventes, kan ligeledes medføre tilbagekaldelse. 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 tilbagekaldelse 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 skal der tages hensyn til almindelige principper om proportionalitet. Erhvervsstyrelsen vil konkret skulle vurdere, om virksomhedens grove eller gentagne forsømmelighed i tilstrækkelig grad kan imødegås med en anden og mindre indgribende reaktion i form af en påtale, en advarsel eller en bøde, eller om virksomhedens forsøm-

melighed har en sådan alvorlighed og karakter, at det er nødvendigt at tilbagekalde autorisationen. Indgrebets konsekvenser for virksomheden skal vejes op imod den offentlige interesse i at beskytte forbrugerne. 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.

Erhvervsstyrelsens afgørelse om tilbagekaldelse af en autorisation kan forlanges indbragt for domstolene, jf. den foreslåedes bestemmelse i § 27, stk. 3.

I *nr. 2* foreslås det, at Erhvervsstyrelsen kan tilbagekalde en autorisation udstedt i medfør af loven, når kontrolinstansen ikke endeligt kan godkende kvalitetsledelsessystemet eller den løbende efterprøvning af kvalitetsledelsessystemet, eller hvis den ekstraordinære efterprøvning i henhold til regler fastsat i medfør af forslaget § 9, 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 vil betyde, 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.

Med bestemmelsen vil Erhvervsstyrelsen få mulighed for at tilbagekalde en autorisation, når styrelsen af egen drift eller efter henvendelse herom, bliver opmærksom på, at en autoriseret virksomhed ikke længere opfylder kravet i den foreslåede bestemmelse i § 2, stk. 1, nr. 3.

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 vil Erhvervsstyrelsen få 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 dens autorisation.

Til § 16

Disciplinærnævnet for beskikkede bygningsagkyndige kan offentliggøre sine afgørelser og navne på og firmatilknytningsforhold for bygningsagkyndige, der er tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller frataget retten til at udøve

virksomhed som bygningsagkyndig. Det følger af § 8 i bygningsagkyndigloven og de administrative regler fastsat i medfør af lovens § 14. Navne på beskikkede bygningsagkyndige og firmaer slettes 3 år efter optagelsen på listen, jf. § 19 stk. 1-3, i nævnsbekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 1*, at afgørelser efter § 14, nr. 2, og § 15 offentliggøres.

Erhvervsstyrelsen vil som følge heraf kunne offentliggøre resultatet af kvalitetskontrollen med tilstandsrapporter, hvis den autoriserede virksomhed får en advarsel for overtrædelse af denne lov eller regler fastsat i medfør heraf i forbindelse, eller hvis virksomhedens autorisation tilbagekaldes.

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

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, herunder varigheden af offentliggørelsen.

Det er således hensigten med bestemmelsen at videreføre praksis uændret.

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

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

Der vil heri blive fastsat nærmere regler, herunder regler om 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 § 17

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

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

Bestemmelsen vil medføre, at en virksomheds autorisation bortfalder, hvis virksomheden kommer under konkursbehandling, træder i likvidation eller ophører. Det forudsættes med bestemmelsen, at Erhvervsstyrelsen ikke skal træffe afgørelse herom, og at bortfaldet sker uden videre. Autorisationen er knyttet til virksomhedens eksistens og i tilfælde, hvor en autoriseret virksomhed kommer under konkursbe-

handling, 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 § 18

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 det nuværende nævn 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 offentligt 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 § 24.

Klagenævnet for Tilstandsrapporter vil i hele sin virksomhed være omfattet af forvaltningsloven, offentlighedsloven og databeskyttelsesloven. 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, og nævnets afgørelser vil derfor ikke kunne påklages til vedkommende ressortministerium eller i øvrigt til anden administrativ myndighed.

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.

Der er ikke med formuleringen af *stk. 2* tiltænkt nogen ændring i nævnets organisation, virksomheds 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. bygningssagkyndiglovens § 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 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 nævnets bekendtgørelsen.

Det foreslås i *stk. 3*, at Nævnenes Hus er sekretariat for nævnet.

Sekretariatet vil som hidtil skulle sekretariatsbetjene Klagenævnet for Tilstandsrapporter.

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

Til § 19

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 det, at den gældende retstilstand videreføres uændret. Det betyder, at det fortsat vil være køberen og sælgeren af den ejendom, som tilstandsrapporten vedrører, der kan indbringe en klage over en tilstandsrapport. En klage kan ikke indbringes af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.

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

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

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at en klage over en tilstandsrapport skal indgives 5 år efter overtagelsesdagen, dog senest 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 virksomhed.

Til § 20

Klager betaler i dag et gebyr for at indgive en klage over en tilstandsrapport, jf. § 6, stk. 3, i bygnings-sagkyndigloven. 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 behandle 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. Gebyrets størrelse vil blive fastsat efter den foreslåede bemyndigelsesbestemmelse i § 24.

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

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 ved klage over en tilstandsrapport kan tilkende klager en erstatning.

Det er hensigten, at nævnets kompetence fortsætter uændret og dermed muligheden for at tilkende en erstatning til en forbruger, hvis de almindelige erstatningsretlige betingelser er opfyldt, dermed 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 bygnings-sagkyndige til klageren og den bygnings-sagkyndige. Det følger af § 3, stk. 5, i bygnings-sagkyndigloven.

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 bygnings-sagkyndigloven, at §§ 4-4 h i lov om forbrugerklager finder anvendelse på nævnets afgørelser i klager over tilstandsrapporter. Bestemmelserne er nu ophævet, da lov om forbrugerklager, jf. lov-bekendtgørelse nr. 1095 af 8. september 2010, i sit hele 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 bygnings-sagkyndige er et lovbestemt alternativt tvistløsningsorgan, der er oprettet efter anden lovgivning end denne lov, og som behandler civile tvister, jf. § 3, stk. 1, nr. 3, i forbrugerklageloven.

I *stk. 4* foreslås det, at kapitel 8 i forbrugerklageloven 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 lov om forbrugerklager er ophævet.

Den foreslåede bestemmelse vil bl.a. medføre, at det fortsat vil være muligt i visse tilfælde at tvangsfuldbyrde en afgørelse truffet af Klagenævnet for Tilstandsrapporter, hvor forbrugeren har fået helt eller delvist medhold.

Til § 21

Klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndigloven.

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.

Bestemmelsen vil medføre, at sammensætningen af Klagenævnet for Tilstandsrapporter videreføres uændret. Da Klagenævnet for Tilstandsrapporter kommer til at træffe principielle afgørelser om de autoriserede virksomheders erhvervsudøvelse, som vil have stor betydning også for sælgere og købere af fast ejendom, og da afgørelserne har væsent-

lig offentlig interesse, anses det fortsat for hensigtsmæssigt at sikre, at hvervet som formand for nævnet fremover skal 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.

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 vil medføre, at nævnets medlemmer med undtagelse af formanden fortsat udpeges 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 § 22

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

Det foreslås i § 22, at Klagenævnet for Tilstandsrapporters afgørelser ikke kan indbringes for anden administrativ myndighed.

Bestemmelsen vil indebære, at retstilstanden videreføres uændret. Klagenævnet for Tilstandsrapporter er et uafhængigt nævn, og de afgørelser, som Klagenævnet for Tilstandsrapporter træffer, kan derfor ikke påklages til Erhvervsministeriet. Det gælder formelle spørgsmål, herunder sagsbehandling, såvel som materielle spørgsmål, herunder nævnets skøn og regelfortolkning.

Til § 23

I medfør af § 14 i bygnings sagkyndigloven er det i § 17, stk. 2, og § 18 i nævnsbekendtgørelsen bestemt, at klagenævnet offentliggør sine afgørelser i anonymiseret form på nævnets hjemmeside samt navne på de bygnings sagkyndige, 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 bygnings sagkyndige slettes et år efter optagelsen på listen.

Det foreslås i § 23, at Klagenævnet for Tilstandsrapporter kan offentliggøre afgørelser og navne på autoriserede virk-

somheder, 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 § 24.

Til § 24

I dag er klage- og disciplinærnævnet for beskikkede bygnings sagkyndige nærmere reguleret administrativt i nævnsbekendtgørelsen. Den er bl.a. udstedt med hjemmel i bemyndigelsesbestemmelsen i § 14 i bygnings sagkyndigloven.

Det foreslås i § 24 at erhvervsministeren fastsætter nærmere regler om Klagenævnet for Tilstandsrapporter, herunder regler om nævnets virksomhed og sagsbehandling, udpegning af medlemmer, klageadgang, opkrævning af gebyr, samt gebyrets størrelse delegation af kompetence til formanden og nævnets sekretariat, syn og skøn, fordeling af sagsomkostninger, offentliggørelse af nævnets afgørelser og navne på virksomheder samt nævnets forretningsorden.

Det er hensigten, at erhvervsministeren udsteder en bekendtgørelse om Klagenævnet for Tilstandsrapporter.

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 bl.a. 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 sageres forberedelse og afgørelse, fordeling af omkostninger, herunder udgiften til syn og skøn samt regler, der udmønter reglerne om gebyr i § 20, stk. 1, og reglen om offentliggørelse af nævnets afgørelser i § 23.

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 § 25

I den gældende bygnings sagkyndiglov 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 register-

samkøre 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 vil Erhvervsstyrelsen få 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.

Der henvises i øvrigt til pkt. 3.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

Erhvervsstyrelsen kan med bestemmelsen i *stk. 1* foretage samkøring i kontroløjemed, bl.a. 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 Energistyrelsens afgørelser i klager over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkninger udført af certificerede energimærkningsfirmaer.

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 over for en given virksomhed. Formålet er således en mere målrettet og effektiv kontrol.

Indhentelse, behandling og samkøring af personoplysninger, der oftest vil bestå af oplysninger om enkeltmandsvirksomheder, 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 myndig-

heden ud over de tilfælde der er nævnt i *stk. 1*, er i besiddelse af.

Hermed vil Erhvervsstyrelsen få adgang til at anvende styrelsens andre data fra f.eks. kontroller.

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.

Der kan eksempelvis være tale om afgørelser fra Ankenævnet for Forsikring eller 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 væsentlig sammenhæng med og væsentlig betydning for 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 pkt. 3.2.2 i de almindelige bemærkninger.

Til § 26

Der er ikke i de gældende regler på huseftersynsområdet egentlige bestemmelser om kommunikationsformen med Erhvervsstyrelsen som myndighed. I praksis anvendes dog ale-

ne 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 bl.a. 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 vil medføre, 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 modtagelsesordening 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 obligatorisk 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 § 27

Det følger af § 4 b, stk. 2, i den nugældende forbrugerbeskyttelseslov, at erhvervs- og vækstministeren 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 beskikkelsesbekendtgørelsen.

Afgørelser truffet af Erhvervsstyrelsen efter den nævnte bekendtgørelse om f.eks. afslag på deltagelse i kursus for bygningsagkyndige 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.

Det vil sige, at Erhvervsstyrelsens afgørelser om kvaliteten af en tilstandsrapport, herunder en afgørelse efter lovens § 14 om påtale eller advarsel, ikke vil kunne behandles af en anden instans.

Bestemmelsen vil medføre 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 vil også gælde sagsbehandlingen. Virkningen af bestemmelsen vil derfor være, 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, som findes i Erhvervsstyrelsen og ikke i Erhvervsministeriets departement.

I *stk. 2* foreslås det, at afslag på ansøgning om autorisation efter § 3 kan indbringes for Erhvervsankenævnet senest fire uger efter, at afslaget er meddelt den pågældende.

Bestemmelsen vil medføre, 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 § 3, vil kunne indbringes for Erhvervsankenævnet senest 4 uger efter, at afslaget er meddelt den pågældende.

Hvis fristen for at indbringe sagen for Erhvervsankenævnet udløber på en lørdag, søndag eller helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Det foreslås i *stk. 3*, en afgørelse om tilbagekaldelse efter § 15, nr. 1 og 2, 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.

Den foreslåede bestemmelse vil betyde, at en afgørelse om tilbagekaldelse grundet grov eller gentagen forsømmelighed ved udarbejdelsen af tilstandsrapporter vil kunne forlanges indbragt for domstolene af den virksomhed, som afgørelsen er rettet imod. Virksomheden skal fremsætte anmodningen inden for fire uger. Anmodning skal fremsættes over for Erhvervsstyrelsen.

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

Søgsmålsfristen i det foreslåede § 27, stk. 3, vil kun gælde afgørelser efter de foreslåede bestemmelser i § 15, nr. 1 og 2. Afgørelser truffet i medfør af andre bestemmelser, eksempelvis de foreslåede bestemmelser i § 15, nr. 3 og 4, vil kunne indbringes for domstolene af afgørelsens adressat uanset søgsmålsfristen i det foreslåede § 27, stk. 3.

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 efter anmodning ved kendelse bestemme, at den pågældende virksomhed under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som autoriseret.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at et sagsanlæg vedrørende en tilbagekaldelse af en autorisation har opsættende virkning. Det betyder, at håndhævelsen af afgørelsen udsættes, og virksomheden kan fortsætte med at udarbejde tilstandsrapporter, mens en retssag behandles ved domstolene, og indtil der er afsagt endelig dom.

Retten kan dog ved kendelse bestemme, at den pågældende virksomhed under sagens behandling ikke må udøve virksomhed som autoriseret. En beslutning om opsættende virkning skal træffes på grundlag af en konkret afvejning.

Hvis en tilbagekaldelse findes lovlig ved dommen, kan det i denne bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

Til § 28

Beskikkede bygningsagkyndige kan af disciplinærnævnet for beskikkede bygningsagkyndige 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 bygningsagkyndigloven. 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 §§ 5 og 6, straffes med bøde.

Det er hensigten med bestemmelsen, at Erhvervsstyrelsen vil kunne anmelde virksomheden for overtrædelse af reglerne til politiet med en bødeindstilling, hvis en virksomhed udarbejder rapporter uden at være autoriseret hertil, jf. § 5, eller hvis virksomheden benytter andre end bygningsagkyndige til at udarbejde tilstandsrapporter, jf. § 6.

Det foreslås i *stk. 1, nr. 2*, at den, der undlader at efterkomme oplysningspligten i §§ 10 og 12, straffes med bøde.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at det er strafbelagt, hvis virksomheden ikke meddeler Erhvervsstyrelsen oplysninger, som er af betydning for autorisationen, jf. § 2, stk. 1, nr. 1-3, og § 17, jf. § 10. Det vil betyde, at Erhvervsstyrelsen kan indstille en virksomhed til en bøde ved at anmelde virksomheden til politiet.

Det vil også være strafbart at undlade at give kontrolmyndigheden de oplysninger, som kontrolmyndigheden har skønnet nødvendige og krævet fra den pågældende.

Når kontrolmyndigheden anmoder om oplysninger i henhold til lovforslagets § 12 er oplysningerne af betydning for, at myndigheden kan udøve sine kontrolaktiviteter. Det er ofte væsentligt for kontrolmyndighedens mulighed for at kunne tage stilling til, om en tilstandsrapport er i overensstemmelse med reglerne, at de ønskede oplysninger stilles til rådighed uden unødigt forsinkelse. Modtager kontrolmyndigheden ikke de krævede oplysninger, kan det hindre myndigheden i at udøve en effektiv kontrol. Det er derfor nødvendigt, at tilsidesættelse af oplysningspligten kan straffes med bøde af hensyn til den præventive effekt.

Hvis der opstår mistanke om, at oplysningerne ikke bliver udleveret, fordi de vil vise, at den pågældende har begået en strafbar handling, vil den foreslåede straffebestemmelse ikke kunne håndhæves, jf. § 10 i retssikkerhedsloven. Sagen må i stedet overgives til politiet til nærmere efterforskning.

Der henvises til bemærkningerne til lovforslagets § 12.

I praksis har disciplinærnævnet typisk pålagt en bøde på mellem 20.000 og 50.000 kr. i de tilfælde, hvor der er konstateret fejl i et sådant omfang, at tilstandsrapporten må betegnes som alvorlig fejlbehæftet eller uacceptabel, og den bygningsagkyndige tidligere har fået en påtale og/eller en advarsel. Dog kan disciplinærnævnet også tildele den bygningsagkyndige en bøde ved en førstegangsovertrædelse, hvis overtrædelsen kan betragtes som grov. Det er i praksis forekommet i det tilfælde, hvor en bygningsagkyndig har udarbejdet en tilstandsrapport uden forudgående besigtigelse af ejendommen, eller at der i tilstandsrapporten er tale om forkert, unøjagtig og mangelfuld placering af et meget stort

antal skader. Tilstandsrapporter af denne karakter kan i væsentlig grad bidrage til at svække forbrugernes almindelige tillid til huseftersynsordningen.

Det foreslås i *stk. 1, nr. 3*, at den, der gentagne gange er blevet tildelt en påtale eller en advarsel efter § 14, eller i øvrigt groft overtræder denne lov eller regler fastsat i medfør heraf, straffes med bøde.

Med bestemmelsen vil Erhvervsstyrelsen få mulighed for at indstille en autoriseret virksomhed til en bøde i de tilfælde, hvor virksomheden gentagne gange er blevet tildelt en påtale eller advarsel. Det er således hensigten, at en virksomhed skal straffes med bøde for gentagne alvorlige fejl og uacceptable tilstandsrapporter, jf. bestemmelsens 1. led. I de tilfælde, hvor en virksomhed groft overtræder denne lov eller regler fastsat i medfør heraf, skal det være muligt at tildele virksomheden en bøde uagtet, at der er tale om en førstegangsovertrædelse, jf. bestemmelsens 2. led.

Ved straffens udmåling vil det skulle betragtes som skærpende, at overtrædelsens karakter er grov eller særlig grov, at der ved overtrædelsen er opnået eller tilsigtet opnået en økonomisk fordel.

Der henvises til pkt 3.2.2 i lovforslagets almindelige bemærkninger.

I overensstemmelse med almindelige forvaltningsretlige principper vil valget af reaktionsmulighed, herunder vurderingen af om overtrædelsen er grov, afhænge af sagens individuelle og konkrete omstændigheder på baggrund af kontrolmyndighedens foretagne skøn.

Det vil bero på kontrolmyndighedens skøn ud fra sagens individuelle og konkrete forhold, om overtrædelsen er så grov, at den skal føre til en bødeindstilling.

Fastsættelsen af straffen vil fortsat bero på domstolens konkrete vurdering af samtlige omstændigheder i sagen, og det angivne strafniveau vil kunne fraviges i op- og nedgående 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 forskrifter, der udstedes i medfør af loven, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelse af bestemmelser i forskrifterne.

Den foreslåede bestemmelse skal give mulighed for at fastsætte straffebestemmelser i de bekendtgørelser, der udstedes med hjemmel i den foreslåede nye hovedlov, så der på samme måde som i loven bliver mulighed for at straffe med bøde. Behovet for fastsættelsen af straffebestemmelser i bekendtgørelser skyldes, at fastsættelsen af de mere specifikke krav til virksomhedernes forpligtelser sker på bekendtgørelsesniveau. Der er derfor behov for, at overtrædelse af disse regler kan straffes på samme måde som de krav, der fremgår af lovforslaget. Det foreslås, at de skærpende omstændigheder bliver identiske med de beskrevne i lovforslagets almindelige bemærkninger pkt. 3.2.2.

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 som dermed har adgang til at forestå udarbejdelse af tilstandsrapporter som led i huseftersynsordningen – fremover vil kunne pålægges strafansvar for de overtrædelser af bestemmelser i loven, som i henhold til den foreslåede bestemmelse i § 28 er strafbelagt.

Til § 29

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

Det foreslås i *stk. 2*, at § 31 træder i kraft den 1. juli 2028.

Til § 30

Det foreslås i *stk. 1*, at loven ikke finder anvendelse på tilstandsrapporter, der udarbejdes før den 1. juli 2028. For sådanne tilstandsrapporter finder de hidtil gældende regler anvendelse.

Forslaget vil betyde, at der fra den 1. juli 2028 ikke længere kan udarbejdes tilstandsrapporter af en personligt beskikket bygningssagkyndig under huseftersynsordningen med de dertil knyttede retsvirkninger. Anvendelsestidspunktet 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 efter 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 forslagens 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 bygningssagkyndige efter bygningssagkyndigloven på tidspunktet for lovens ikrafttrædelse, fortsat kan virke som beskikkede bygningssagkyndige efter reglerne herom, indtil beskikkelsen udløber, og senest indtil den 1. juli 2028.

Det betyder, at alle beskikkelser og genbeskikkelser vil kunne være gældende med de dertil knyttede retsvirkninger indtil den 1. juli 2028. Er en bygnings-sagkyndig 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 den pågældende beskikkede bygnings-sagkyndige 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 hidtil gældende regler.

Forslaget vil betyde, at klager, som allerede er indgivet til klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige og endnu ikke er færdigbehandlet før den 1. juli 2028, vil blive færdigbehandlet efter de hidtil gældende regler med den beskikkede bygnings-sagkyndige 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 efter den 1. juli 2028, hvor Klagenævnet for Tilstandsrapporter er oprettet, fortsat skal behandles efter de gamle regler, men af det nye nævn med den beskikkede bygnings-sagkyndige 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 bygnings-sagkyndige eller har bestået uddannelsen som bygnings-sagkyndig efter 1. oktober 2020, kan virke som bygnings-sagkyndig efter § 6 i en virksomhed, der har opnået autorisation efter § 2.

Den foreslåede bestemmelse vil medføre, at de bygnings-sagkyndige, der allerede har deltaget i et kursus afholdt af Sikkerhedsstyrelsen eller Erhvervsstyrelsen, og som har bestået prøven på kurset, kan udføre tilstandsrapporter i en autoriseret virksomhed, og de anses dermed for at have de rette kompetencer, jf. §§ 6 og 7.

Til § 31

Det foreslås, at lov nr. 1532 af 21. december 2010 om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v. ophæves.

Det vil betyde, at loven ikke længere er gældende fra den 1. juli 2028, jf. den foreslåede bestemmelse i § 29, stk. 2.

Til § 32

Det foreslås, at de administrative forskrifter, der er fastsat i medfør af lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v., forbliver i kraft, indtil de ophæves.

Bestemmelsen vil medføre, at beskikkelsesbekendtgørelsen, nævnsm bekendtgørelsen, bekendtgørelse nr. 439 af 12. april 2019 om udøvelse af erhverv som beskikket bygnings-sagkyndig på baggrund af udenlandske erhvervsmæssige

kvalifikationer samt §§ 8 og 9 i bekendtgørelse nr. 1310 af 14. juni 2021 om henlæggelse af beføjelser til Sikkerhedsstyrelsen forbliver i kraft, indtil de ophæves.

Til § 33

Forbrugerbeskyttelsesloven indeholder bestemmelser, der henviser til reglerne og indholdet i bygnings-sagkyndigloven.

Der foreslås i § 33 en række ændringer i forbrugerbeskyttelsesloven. Ændringerne foreslås som en konsekvens af, at den nye hovedlov erstatter bygnings-sagkyndigloven, som foreslås ophævet, jf. lovforslagets § 31.

Til nr. 1

Det følger af § 2, stk. 6, i forbrugerbeskyttelsesloven, at køberen kan påberåbe sig forhold vedrørende bygnings stikledninger, herunder kloakker, medmindre forholdet på tidspunktet for tilstandsrapportens udarbejdelse havde manifesteret sig i sådanne fejl ved bygningen, at den bygnings-sagkyndige burde have omtalt forholdet i tilstandsrapporten.

Det fremgår herefter af § 4, stk. 1, 1. pkt., i forbrugerbeskyttelsesloven, at en tilstandsrapport for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger skal være udarbejdet af en bygnings-sagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v. og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren.

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

De foreslåede ændringer vil medføre, at kompetencen for så vidt angår udarbejdelse af tilstandsrapporter og retsvirkningerne heraf i forbrugerbeskyttelsesloven tilfalder den autoriserede virksomhed og ikke som hidtil den beskikkede bygnings-sagkyndige.

Ændringerne foreslås som en konsekvens af, at bygnings-sagkyndigloven ophæves, og at den personlige beskikkelse af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til nr. 2

Det fremgår af § 2 a, stk. 1, 1. pkt., i forbrugerbeskyttelsesloven, at ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygnings-sagkyndiges bygnings-gennemgang.

Det foreslås i *nr. 2*, at »bygnings-sagkyndiges« ændres til »autoriserede virksomheds« i § 2 a, stk. 1, 1. pkt.

Den foreslåede ændring vil medføre, at det fremover er den autoriserede virksomhed, der har ansvaret for den bygnings-gennemgang, der danner udgangspunkt for tilstandsrapportens resultat.

Ændringen foreslås som en konsekvens af, at bygnings-sagkyndigloven ophæves, og at den personlige beskikkelse af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til nr. 3

I § 3, stk. 1, 1. pkt., i forbrugerbeskyttelsesloven fremgår det, at køberen over for den person, der har udarbejdet til-

standsrapporten, eller den autoriserede elinstallatørvirksomhed, der har udarbejdet elinstallationsrapporten, kan fremsætte krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i rapporten.

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

Den foreslåede ændring vil medføre, at køberen fremover skal rette et eventuelt krav om skadeserstatning for fejl, der burde have været omtalt i tilstandsrapport, over for den autoriserede virksomhed, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Ændringen foreslås som en følge af, at der med dette lovforslag foreslås, at den personlige beskikkelse af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til nr. 4

Det fremgår af § 3, stk. 2, 1. pkt., i forbrugerbeskyttelsesloven, at har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygnings-sagkyndige 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 foreslås i *nr. 4*, at »beskikkede bygnings-sagkyndige« ændres til »autoriserede virksomhed« i § 3, stk. 2, 1. pkt.

Den foreslåede ændring vil medføre, at den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstandsrapport, skal meddele dette til den autoriserede virksomhed, der har udarbejdet tilstandsrapporten.

Ændringen foreslås som en følge af, at der med dette lovforslag foreslås, at den personlige beskikkelse af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til nr. 5

I § 3, stk. 2, 1. pkt., i forbrugerbeskyttelsesloven fremgår det, at har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet den beskikkede bygnings-sagkyndige 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 fremgår af § 3, stk. 2, 2. pkt., at det dog ikke gælder, hvis den person eller virksomhed, der har udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

Det foreslås i *nr. 5*, at »person eller« udgår i § 3, stk. 2, 2. pkt.

Ændringen foreslås som en konsekvens af, at bygnings-sagkyndigloven ophæves, og at den personlige beskikkelse

af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til nr. 6

Det følger af § 4, stk. 1, 1. pkt., i forbrugerbeskyttelsesloven, at en tilstandsrapport skal være udarbejdet af en bygnings-sagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v. og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren, for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger.

Det foreslås i *nr. 6*, at »bygnings-sagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygnings-sagkyndige m.v.« ændres til »virksomhed, der er autoriseret efter lov om autorisation af virksomheder på huseftersynsområdet« i § 4, stk. 1, 1. pkt.

Den foreslåede ændring vil medføre, at henvisningen til beskikkede bygnings-sagkyndige ændres, så der i stedet henvises til autoriserede virksomheder efter dette lovforslag.

Ændringen foreslås som en konsekvens af, at bygnings-sagkyndigloven foreslås ophævet ved dette lovforslags § 31, og at den personlige beskikkelse af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til nr. 7

Det fremgår af § 4, stk. 2, i forbrugerbeskyttelsesloven, at Erhvervs- og vækstministeren fastsætter regler om virksomheden som bygnings-sagkyndig, herunder om den bygnings-sagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport.

Det foreslås i *nr. 7*, at »virksomheden som bygnings-sagkyndig« ændres til »virksomheder, der er autoriserede til at udarbejde tilstandsrapporter«, og at »den bygnings-sagkyndiges« ændres til »virksomhedens« i § 4, stk. 2.

De foreslåede ændringer vil medføre, at erhvervsministeren kan fastsætte regler for den autoriserede virksomhed fremfor den beskikkede bygnings-sagkyndige.

Ændringerne foreslås som en konsekvens af, at bygnings-sagkyndigloven ophæves, og at den personlige beskikkelse af bygnings-sagkyndige erstattes af en autorisationsordning for virksomheder.

Til § 34

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 for Færøerne og Grønland.

Det følger af § 20, stk. 1, i bygnings-sagkyndigloven, 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 yndigheder overtaget kompetencen med at lovgive og administrere området for køb og salg af fast 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.

Det foreslås, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland, men at loven ved kongelig anordning helt eller delvis kan sættes i kraft for Grønland med de ændringer, som de grønlandske forhold tilsiger.

Den foreslåede bestemmelse betyder, at loven ikke gælder for Færøerne og Grønland. Loven kan dog sættes i kraft på Grønland helt eller delvist.

Lovforslaget sammenholdt med gældende lov

Gældende formulering

Lovforslaget

§ 33

§ 2 - - -

Stk. 6. 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.

Stk. 7. - - -

§ 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. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygningssagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. - - -

§ 2a. Ved en tilstandsrapport som nævnt i § 2, stk. 1, forstås en rapport, som indeholder resultatet af den bygningssagkyndiges bygningsgennemgang. Bygningsgennemgangen har til formål at afklare, i hvilket omfang den gennemgåede bygningens fysiske tilstand er ringere end tilstanden af tilsvarende intakte bygninger af samme alder.

Stk. 2-3. - - -

§ 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.

Stk. 2. Har den, som vil påberåbe sig, at en fejl burde have været omtalt i en tilstands- eller elinstallationsrapport, ikke givet 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

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

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

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

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

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

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

udarbejdet rapporten, har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svigagtigt eller groft uagtsomt.

§ 4. En tilstandsrapport skal for at have de i § 2 nævnte retsvirkninger være udarbejdet af en bygnings sagkyndig beskikket hertil efter lov om beskikkede bygnings sagkyndige m.v. og skal være udfærdiget på et skema, der er godkendt af erhvervs- og vækstministeren. Tilstandsrapporten skal endvidere være udarbejdet eller fornyet af den bygnings sagkyndige mindre end 6 måneder før den dag, hvor køberen modtager rapporten.

Stk. 2. Erhvervs- og vækstministeren fastsætter regler om virksomheden som bygnings sagkyndig, herunder om den bygnings sagkyndiges undersøgelse til brug for udarbejdelsen af en tilstandsrapport.

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

7. I § 4, stk. 2, ændres »virksomheden som bygnings sagkyndig« til: »virksomheder, der er autoriserede til at udarbejde tilstandsrapporter« og »den bygnings sagkyndiges« ændres til: »virksomhedens«.