

DISCIPLINÆR- OG KLAGENÆVNET FOR BESKIKKEDE BYGNINGSSAGKYNDIGE

Forretningsorden for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige

Nærværende forretningsorden er udarbejdet i medfør af de bestemmelser der er fastsat i lov om beskikkede bygningssagkyndige, jf. Lov nr. 1532 af 21/12/2010 og bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige, jf. Bek. nr. 20 af 12/01/2011.

Nævnets sammensætning

§ 1. Nævnet består i henhold til § 3 i bekendtgørelsen, af en formand, som skal være landsdommer, og 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være repræsentanter for erhvervet, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne, og 2 skal være personer med særligt kendskab til huseftersynsordningen.

§ 2. Medlemmer med særligt kendskab til huseftersynsordningen skal i henhold til § 3, stk. 3, i bekendtgørelsen deltage i behandlingen af disciplinærsager.

§ 3. I medfør af § 3, stk. 3, 2 pkt. i bekendtgørelsen kan formanden beslutte, at medlemmer med særligt kendskab til huseftersynsordningen også skal deltage i behandlingen af andre sager af væsentlig eller principiel betydning.

Stk. 2. Formanden delegerer sin kompetence efter stk. 1, til sekretariatet, der således sikrer, at de rette medlemmer er repræsenteret ved hvert nævnsmøde.

§ 4. Ingen af nævnets medlemmer må deltage i behandlingen af en sag, når vedkommende er inhabil efter § 4, i bekendtgørelsen. Ethvert medlem skal straks underrette formanden herom, og nævnet træffer beslutning om, hvorvidt et medlem kan deltage i en sags behandling.

Nævnets kompetence

§ 5. I bekendtgørelsens § 1, er det fastsat, at nævnets kompetence er:

- 1) at behandle klager over tilstandsrapporter,
- 2) varetage en kvalitetssikring af tilstandsrapporter, og
- 3) behandle disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige

§ 6. Klage over tilstandsrapporter, jf. § 5, stk. 1, nr. 1 kan indgives mod den beskikkede bygningssagkyndige, der har udfærdiget tilstandsrapporten og indbringes af køberen eller

sælgeren af den ejendom, tilstandsrapporten vedrører. Klage kan dog ikke indgives af erhvervsdrivende, der har solgt eller købt ejendommen som led i deres erhverv.

Stk. 2. Sekretariatet kan mægle forlig mellem parterne, og sekretariatet vil oplyse nævnet om de forlig, der indgås. I de tilfælde, hvor parterne ikke kan blive enige om fordelingen af syns- og skønsomkostninger, vil spørgsmålet herom blive behandlet i nævnet.

§ 7. Nævnet kan ikke behandle klagesager, som er afgjort ved endelig dom, gyldigt bindende voldgift eller retsforlig eller klagesager, der kan forventes afgjort i forbindelse med en straffesag.

§ 8. Nævnet kan i klagesager tildele forbrugeren erstatning.

§ 9. Nævnet kan i forbindelse med behandlingen af en klage over en tilstandsrapport vurdere, at den bygningsagkyndige har tilsidesat sine pligter i henhold til lovgivningen og tildele denne en påtale, advarsel, bøde eller inddrage den bygningsagkyndiges beskikkelse.

Stk. 2. 1 klagesager hvor bruttoværdien af omkostningerne ved udbedringen af de indklagede punkter, efter syns- og skønsmandens vurdering, er mindre end 40.000 kr. vil den bygningsagkyndige ikke blive udtaget til teknisk revision, medmindre der er en konkret væsentlig begrundelse herfor, herunder eksempelvis antallet af mindre fejl.

Stk. 3. 1 klagesager hvor bruttoværdien af omkostningerne ved udbedringen af de indklagede punkter, efter syns- og skønsmandens vurdering, er mellem 40.000 kr. og 100.000 kr., vil en anden tilstandsrapport, udarbejdet af den bygningsagkyndige inden for de seneste 3 måneder, blive udtaget til en teknisk revision, som beskrevet i § 12, stk. 2, før der tages stilling til, om den bygningsagkyndige skal tildeles en sanktion.

Stk. 4. I klagesager hvor bruttoværdien af omkostningerne ved udbedringen af de indklagede punkter, efter syns- og skønsmandens vurdering, er over 100.000 kr., kan nævnet indlede en disciplinærsag. 1 så fald skal dette anføres i afgørelsen i klagesagen. Sekretariatet udarbejder udkast til nævnets afgørelse i disciplinærsagen. Den bygningsagkyndige skal have lejlighed til at udtale sig skriftligt herom. Den bygningsagkyndiges udtalelse kan forelægges for skønsmanden, som har udarbejdet skønsrapporten i klagesagen.

Stk. 5. Ved afgørelser efter stk. 4, kan nævnet ikke lægge et for den bygningsagkyndige mere ugunstigt bruttoerstatningsbeløb til grund end det, som er lagt til grund for afgørelsen i klagesagen.

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

Stk. 2. Nævnet kan afvise at behandle klager over tilstandsrapporter og anmodninger om, at der indledes disciplinærsag, når disse på forhånd skønnes grundløse, og klager over tilstandsrapporter,

hvor det på forhånd skønnes, at omkostningerne til udbedringen af de omhandlede forhold vil koste mindre end 5-8.000 kr.

Stk. 3. Nævnet kan afvise at behandle en klage over en tilstandsrapport, hvis klagen på grund af sin vanskelige eller principielle juridiske karakter, eller på grund af usikkerheden om bedømmelsen af de fremkomne oplysninger, eller af andre særlige grunde skønnes uegnet til behandling i nævnet.

§ 11. I medfør af § 9 i bekendtgørelsen skal en klage over en tilstandsrapport indgives for nævnet inden 5 år fra den overtagelsesdag, som er aftalt mellem køberen og sælgeren, dog senest 6 år fra tilstandsrapportens datering. Det gælder dog ikke, hvis den bygnings sagkyndige har ydet en garanti for et længere tidsrum eller har handlet svingagtigt eller groft uagtsomt.

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

§ 12. Den generelle kvalitetssikring af tilstandsrapporter, jf. § 5, stk. 1, nr. 2, foregår ved, at sekretariatet udtager en række tilstandsrapporter årligt til kontrol. Antallet af rapporter, der udtages til kontrol afhænger bl.a. af det forventede samlede antal udarbejdede rapporter samt antallet af aktive beskikkede bygnings sagkyndige, dog således at alle bygnings sagkyndige udtages til kontrol mindst hvert 3. år. Sekretariatet udtager herudover årligt op til 1500 sager til administrativ kontrol. Tilstandsrapporterne udtages på baggrund af følgende kriterier:

- 1) En screening af tilstandsrapporter på baggrund af parametre som risiko og væsentlighed
- 2) En screening af klagesager over tilstandsrapporter
- 3) En opfølgende kontrol af de bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en sanktion

Stk. 2. Kvalitetssikringen i medfør af stk. 1, består i en kontrol af den udtrukkede tilstandsrapport. Syns- og skønsmanden foretager en gennemgang af den pågældende ejendom og udarbejder en kontrolrapport. Afvigelser mellem kontrolrapporten og tilstandsrapporten vurderes og vægtes, og der foretages herefter en samlet afvejning af, om der er grundlag for at tildele den bygnings sagkyndige en sanktion, jf. § 13.

§ 13. I medfør af § 7, i bekendtgørelsen kan nævnet på baggrund af den generelle kvalitetssikring iværksætte en disciplinærsag mod en bygnings sagkyndige. Nævnet kan i disciplinærsager i henhold til lovens § 3, tildele påtaler, advarsler, bøder eller inddrage den bygnings sagkyndiges beskikkelse.

§ 14. Fysiske og juridiske personer med en retlig interesse i en disciplinærsag mod en bygnings sagkyndig kan ligeledes kræve en sådan iværksat.

Formandens opgaver og beføjelser

§ 15. Nævnets forhandlinger ledes af formanden.

Stk. 2. I tilfælde af formandens inhabilitet jf. § 4, kan nævnet ved almindelig stemmeflerhed beslutte, at et af de i § 2 nævnte medlemmer leder nævnets forhandlinger. Opstår der i en sådan sag stemmelighed, gælder det for den beskikkede bygnings sagkyndige gunstigste resultat vedrørende erstatningsspørgsmålet. For så vidt angår omkostningsfordelingen, gælder det for forbrugeren gunstigste resultat.

§ 16. Med bistand fra nævnets sekretariat tilrettelægger formanden nævnets arbejde, fastlægger tid og sted for nævns mødernes afholdelse og drager omsorg for affattelsen af nævnets afgørelser.

§ 17. I medfør af § 10, stk. 4, i bekendtgørelsen delegeres kompetencen til at afvise at behandle klagesager, og afvise disciplinærsager på baggrund af § 10 til formanden.

Stk. 2. Er det utvivlsomt, at sagen falder uden for nævnets kompetence, og dermed ikke kan behandles af nævnet, giver nævnets sekretariat klageren meddelelse herom med begrundelse for afgørelsen. Klageren gøres samtidig opmærksom på, at afgørelsen vil kunne indbringes for nævnet, hvis klageren fremsætter ønske herom.

Stk. 3. Sekretariatet udarbejder indstilling til afgørelse i de sager, som formanden skal afgøre efter stk. 1.

Stk. 4. Formanden orienterer nævnet på førstkommende nævns møde om sager efter stk. 1.

Nævnsssekretariatet

§ 18. Ministeriet for by, bolig og landdistrikter er sekretariat for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige.

§ 19. Sekretariatet bistår formanden for nævnet, jf. § 15. Sekretariatet forbereder klagesager over tilstandsrapporter og disciplinærsager mod bygnings sagkyndige.

Stk. 2. Sekretariatet varetager den tekniske revision af tilstandsrapporter og kan afslutte de sager, der ikke kræver iværksættelse af en disciplinærsag mod en bygnings sagkyndig, jf. § 13.

Stk. 3. Sekretariatet har i øvrigt til opgave at besvare telefoniske og skriftlige henvendelser til nævnet.

Nævnsbehandling og afgørelse

§ 20. Nævnet tilstræber af hensyn til sagsbehandlingstiden en mødekadance på minimum 8 gange årligt.

Stk. 2. Sekretariatet udarbejder et kort mødereferat fra hvert nævnsmøde. Sekretariatet udarbejder ligeledes en beslutningsprotokol med gengivelse af afgørelsernes resultater, og sender det efterfølgende til formanden med henblik på godkendelse. Nævnets medlemmer modtager kopi af referatet og beslutningsprotokollen

§ 21. Med bistand fra sekretariatet sørger formanden for, at de nødvendige oplysninger til sagens behandling foreligger, og at de nødvendige undersøgelser er foretaget, inden sagen behandles på et nævnsmøde. Sekretariatet fastsætter frister, inden for hvilke parterne og andre skal afgive deres udtalelser. Fristerne kan efter anmodning forlænges. Sekretariatet sørger for, at parterne får kendskab til oplysninger fra modparten, når disse har betydning for sagens afgørelse. Nævnet kan på ethvert tidspunkt beslutte at udsætte sagens behandling med henblik på indhentelse af yderligere oplysninger.

§ 22. Nævnets sagsbehandling foregår på skriftlig basis, jf. dog stk. 2 og 3.

Stk. 2. I disciplinærsager har sagens parter mulighed for at give møde for nævnet, jf. § 13, i bekendtgørelsen. Såfremt en part ønsker at give personligt fremmøde, skal dette meddeles sekretariatet senest 14 dage efter, at sekretariatet har opfordret parten til at meddele, om parten ønsker at møde personligt op. Ved personligt fremmøde har parten mulighed for at fremføre sit indlæg for nævnet, og nævnets medlemmer kan herefter stille spørgsmål til parten.

Stk. 3. Formanden kan tillade, at andre personer end sagens parter, jf. stk. 2, indkaldes for at afgive forklaring for nævnet i medfør af § 13, stk. 2, i bekendtgørelsen.

§ 23. Nævnet træffer afgørelse på grundlag af sagens akter og i disciplinærsager tillige på baggrund af parternes eventuelle indlæg.

Stk. 2. I disciplinærsager har nævnets medlemmer adgang til det elektroniske HEREV-system, hvor sagens akter foreligger.

Stk. 3. Nævnets afgørelser træffes ved almindelig stemmeflerhed. Nævnet er beslutningsdygtigt, når formanden og mindst 1 repræsentant for erhvervet, 1 repræsentant for forbrugerne og 1 af medlemmerne med særligt kendskab til huseftersynsordningen er tilstede. Såfremt der er et ulige antal medlemmer fra erhvervet og forbrugerne eller medlemmer med særligt kendskab til huseftersynsordningen tilstede, har repræsentanten fra den side der er i undertal, 2 stemmer.

Stk. 4. Nævnets afgørelser udfærdiges skriftligt og skal begrundes, og eventuel dissens anføres i afgørelserne. Afgørelserne sendes til sagens parter.

§ 24. Følgende skal fremgå af afgørelserne i klagesager:

1. Hvorvidt klagegebyret tilbagebetales, jf. § 31.
2. Hvorvidt forbrugeren pålægges omkostninger til syn og skøn, jf. § 32.
3. Hvorvidt den bygnings sagkyndige pålægges omkostninger til syn og skøn, jf. § 32, stk. 2.

§ 25. Det påhviler formanden at påse, at nævnets afgørelser udarbejdes. Afgørelserne underskrives af formanden eller af den i sekretariatet, der har bemyndigelse hertil.

§ 26. Når der er truffet afgørelse i en klagesag, kan både forbrugeren og den bygnings sagkyndige indbringe sagen for domstolene.

§ 27. Der påhviler nævnets medlemmer og andre deltagere i nævnets møder tavshedspligt efter straffelovens § 152 og forvaltningslovens § 27.

Stk. 2. Henvendelser fra pressen vedrørende nævnets virksomhed besvares af formanden.

Efterlevelse af nævnets afgørelser i klagesager

§ 28. Nævnet fastsætter en frist på normalt 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen til opfyldelse af afgørelsen eller forliget.

§ 29. I § 7 i loven er det fastsat, at §§ 4-4h i lov om forbrugerklager finder anvendelse på de afgørelser nævnet træffer i klagesager, hvilket bl.a. betyder, at:

- 1) Nævnet skal forkynde en afgørelse for den bygnings sagkyndige, hvis forbrugeren har fået helt eller delvist medhold.
- 2) Hvis den bygnings sagkyndige ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, som nævnet har truffet, skal den bygnings sagkyndige skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen, jf. § 28.
- 3) Hvis den bygnings sagkyndige ikke inden udløbet af 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen har meddelt, at den pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen, kan afgørelsen tvangsfuldbyrdes i forhold til den bygnings sagkyndige.
- 4) En anmodning til fogedretten om tvangsfuldbyrdelse efter stk. 1, nr. 3 skal være bilagt den nævns afgørelse, der danner grundlag for anmodningen om tvangsfuldbyrdelse, og en erklæring fra nævnet om, at den bygnings sagkyndige ikke inden fristen nævnt i stk. 3 har meddelt, at pågældende ikke ønsker at være bundet af afgørelsen..

Stk. 2. Forkyndelsen i medfør af stk. 1, nr. 1, sker ved at nævnet sender et brev til den bygnings sagkyndige med en frist på 14 dage til at returnere en blanket, hvor den bygnings sagkyndige anmodes om at bekræfte modtagelsen af afgørelsen. Hvis den

bygningssagkyndige ikke returnerer forkyndelsesbrevet til nævnet, inden fristens udløb, gives endnu en frist på 14 dage, inden sagen sendes videre til en stævningsmand, der skal forkynde afgørelsen for den bygningssagkyndige

Gebyr og omkostninger ved nævnsbehandling

§ 30. Ingen af parterne i en klagesag betaler omkostninger ved nævnsbehandlingen til den anden part.

§ 31. Samtidig med en klagesags indbringelse for nævnet er det fastsat i § 8, stk. 3, i bekendtgørelsen, at der skal indbetales et klagegebyr på 275 kr. til sekretariatet. Gebyret tilbagebetales, hvis klagen ikke behandles i nævnet, eller hvis nævnet giver forbrugeren helt eller delvist medhold i klagen.

Stk. 2. I disciplinærsager betales der ikke gebyr for sagens behandling.

§ 32. Nævnet kan i henhold til bekendtgørelsens § 16 beslutte, at en forbruger ved afgørelse af klage over en tilstandsrapport skal betale omkostninger for nævnets udgifter til syn og skøn, såfremt der ikke gives forbrugeren medhold i klagen. Omkostningerne kan ikke overstige 3.500 kr. inkl. moms.

Stk. 2. Nævnet kan beslutte, at den bygningssagkyndige skal betale omkostninger til syn og skøn i sager, hvor forbrugeren har fået medhold i et eller flere klagepunkter. Nævnet vurderer i forbindelse med sagens behandling, i hvilken grad forbrugeren har fået medhold og fordeler som hovedregel omkostningerne til syn og skøn mellem parterne i henhold til graden af medhold jf. stk. 3.

Stk. 3. Omkostningerne til syn og skøn fordeles som hovedregel efter det antal klagepunkter, forbrugeren har fået medhold i. Har forbrugeren fået medhold i op til 1/3 af sine klagepunkter, kan ankenævnet beslutte at den bygningssagkyndige skal betale 1/3 af omkostningerne til syn og skøn. Har forbrugeren fået medhold i mellem 1/3 og 2/3 af sine klagepunkter, kan den bygningssagkyndige tilsvarende pålægges at betale 2/3 af omkostningerne. Har forbrugeren fået medhold i mere end 2/3 af sine klagepunkter, kan den bygningssagkyndige pålægges alle omkostninger til syn og skøn.

Stk. 4. Nævnet kan afstå fra at anvende opgørelsen efter klagepunkter i sager, hvor der er en meget betydelig ubalance mellem graden af medhold målt på antal klagepunkter og graden af medhold målt efter tilkendt erstatning. I sådanne sager anlægger nævnet en fordeling af omkostningerne til syn og skøn, som tager udgangspunkt i såvel antal klagepunkter som graden af økonomisk medhold. Sådanne afgørelser begrundes konkret overfor sagens parter.

Stk. 5. Undtagelsesvist kan nævnet med en konkret begrundelse i afgørelsen fordele omkostningerne efter andre principper end ovenstående.

Genoptagelse af klagesager

§ 33. Formanden kan beslutte, at en klagesag, hvori nævnet har truffet afgørelse, skal genoptages, hvis særlige grunde taler herfor, herunder navnlig i tilfælde af:

1. Lovligt forfald hos en part, som ikke har ytret sig i sagen.
2. Nye oplysninger, som, hvis de havde foreligget under nævnsbehandlingen, må antages at ville have medført et andet udfald af sagen, og det må anses for undskyldeligt, at oplysningerne ikke forelå ved nævnsbehandlingen.

§ 34. En anmodning fra den bygnings sagkyndige eller forbrugeren om genoptagelse af klagesagen, der er indgivet skriftligt til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen, jf. § 29, stk. 1, nr. 2, har opsættende virkning. Der gælder herefter en ny frist på 30 dage fra det tidspunkt, hvor anmodningen om genoptagelse er blevet afvist, eller hvor nævnet har truffet afgørelse i genoptagelsessagen.

Stk. 2. Fornyet anmodning om genoptagelse har ikke opsættende virkning, med mindre dette undtagelsesvist besluttes af formanden.

Stk. 3. Anmodninger om genoptagelse, der indgives af den bygnings sagkyndige eller forbrugeren senere end 30 dage efter forkyndelsen, afvises.

Stk. 4. Nævnets afgørelse i klagesagen kantvangsfuldbyrdes i forhold til den bygnings sagkyndige efter udløbet af 30 dage efter afvisningen af genoptagelsen.

Offentliggørelse

§ 35. I bekendtgørelsens § 18 og § 19 er der fastsat regler om nævnets muligheder for, at offentliggøre navne på de bygnings sagkyndige, der ikke efterlever nævnets afgørelser i klagesager, og de bygnings sagkyndige, der har fået tildelt en advarsel, pålagt en bøde eller frataget retten til at udøve virksomhed som bygnings sagkyndig.

Stk. 2. Sekretariatet opdaterer nævnets hjemmeside www.husklage.dk samt Ministeriet for by, bolig og landdistrikters hjemmeside www.boligejer.dk i henhold til stk. 1. hurtigst muligt efter hvert nævnsmøde.

Tiltrædelse

§ 36. Forretningsordenen er tiltrådt af medlemmerne af Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings sagkyndige den 25. januar 2012.