

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

28. marts 2006

Besvarelse af spørgsmål 3 (L118) stillet af Erhvervsudvalget den 13. februar 2006.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET
Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 3:

”Vil ministeren overveje eventuelt at stille ændringsforslag om, at personer, der fungerer som ejendomsmæglere, men som ikke er autoriserede, også skal kunne indbringes for disciplinærnævnet eller alternativt sikre anden lovgivning, således at disse uautoriserede ejendomsmæglere skal have forsikringsforholdene i orden og skal kunne straffes lige så hårdt som autoriserede ejendomsmæglere?”

Tlf. 33 92 33 50
Fax 33 12 37 78
oem@oem.dk
www.oem.dk

Svar:

Disciplinærnævnet for ejendomsmæglere oprettes for at sikre registrerede ejendomsmægleres overholdelse af reglerne i lov om omsætning af fast ejendom, samt god ejendomsmægleretik. Formålet med disciplinærnævnet er at styrke overvågningen af ejendomsmæglere og sikre en mere effektiv håndhævelse af reglerne, for derigennem at sikre det høje niveau, der skal præge rådgivning fra en ejendomsmægler til forbrugeren i forbindelse med en bolighandel.

Disciplinærnævnet skal således foretage en bedømmelse af det faglige ansvar, der påhviler den enkelte ejendomsmægler, der har udført – eller undladt at udføre - det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til ifølge loven, herunder god ejendomsmægleretik. Disciplinæransvaret er således forskelligt fra det erstatningsretlige og strafferetlige ansvar,

Et disciplinærnævn har til opgave at bedømme, om udøverne af den pågældende profession lever op til den faglige standard, som kræves af professionens udøvere i henhold til lovgivningen og de uddannelsesmæssige krav, som lovgivningen har stillet. Personer, der optræder som om de var ejendomsmæglere uden at være registrerede, kan derfor ikke indbringes for disciplinærnævnet. Det er således også kun registrerede revisorer, der kan indbringes for Revisor-nævnet, og beskikkede advokater, der kan indbringes for Advokatnævnet.

Hvis ikke-registrerede ejendomsformidlere driver ejendomsformidlingsvirksomhed, er dette i sig selv en overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. En overtrædelse som er strafferetligt sanktioneret med bøde, og som politiet og anklagemyndigheden forfølger.

Som det fremgår af lovforslaget forudsættes det, at de hensyn, der ligger bag bl.a. oprettelsen af disciplinærnævnet, herunder hensynet til at skærpe sanktionsniveauet med henblik på at sikre forbrugerbeskyttelsen, er elementer, der vil indgå i forbindelse med domstolenes fastlæggelse af sanktionsniveauet i sager om overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Det behov for en markant sanktionering af de omhandlede lovovertrædelser, der ligger til grund for lovforslaget, bør således også indgå ved domstolenes strafudmåling.

Mærkbare sanktioner ved pådømmelse ved domstolene forventes bl.a. at kunne komme på tale, hvis personer uretmæssigt anvender betegnelsen "ejendomsmægler" eller betegnelser, der kan forveksles hermed. Det er således vigtigt, at forbrugerne kan stole på, at titlen "ejendomsmægler" eller lignende betegnelser alene bliver anvendt af personer, der har gennemgået den fornødne uddannelse til at bestride hvervet som ejendomsmægler, og som har tegnet den lovpligtige ansvarsforsikring og garanti stillelse.

Hvis man ønsker at drive professionel formidlingsvirksomhed må man således leve op til alle kravene i loven, herunder kravet om uddannelse og efterfølgende registrering i Erhvervs- og Selskabsstyrelsens register.