

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTEREN

28. marts 2006

Besvarelse af spørgsmål 2 (L118) stillet af Erhvervsudvalget den 13. februar 2006.

ØKONOMI- OG
ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12
1216 København K

Spørgsmål 2:

”Ministeren bedes orientere Folketinget om, i hvilke situationer ministeren forventer, at det vil være virksomheden, der indklages for disciplinærnævnet, og i hvilke situationer, det er den enkelte ansatte ejendomsmægler, der indklages?”

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

Svar:

Klager til disciplinærnævnet skal vedrøre overtrædelser af den gældende lovgivning for ejendomsmæglere. Disciplinærnævnet skal ved dets virksomhed medvirke til at fastlægge rammerne for god ejendomsmægler-skik. Det vil som udgangspunkt altid være den enkelte ejendomsmægler, der indklages for disciplinærnævnet.

Disciplinæransvaret er et fagligt ansvar, der påhviler den enkelte ejendomsmægler, der har udført – eller undladt at udføre - det arbejde, som ejendomsmægleren er forpligtet til ifølge loven, herunder god ejendomsmæglerskik. Et sådant fagligt ansvar kendes også fra såvel advokat- som revisorområdet, uanset om man er ansat eller indehaver (partner).

En ejendomsmægler skal være registreret hos Erhvervs- og Selskabsstyrelsen for at drive ejendomsformidlingsvirksomhed. Dette forudsætter, at den pågældende har gennemført en uddannelse, som kan give forbrugeren en sikkerhed for en kompetent sagsbehandling.

Ligesom det allerede i dag gælder for så vidt angår det erstatningsretlige og strafferetlige ansvar for ejendomsmæglere i forbindelse med omsætning af fast ejendom, er det således som udgangspunkt den enkelte ejendomsmægler, der er personligt ansvarlig.

Det følger også allerede af den gældende lov, at den enkelte ejendomsmægler er forpligtet til at tegne en forsikring som sikkerhed for opfyldelse af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende.

En ejendomsmægler vil som udgangspunkt ikke hæfte for fejl, som er begået af andre ejendomsmæglere i virksomheden eller andre ansatte i virksomheden. Hvis en ejendomsmægler f.eks. har overdraget en opgaves

selvstændige løsning til en medarbejder, der ikke er i besiddelse af de herfor fornødne kvalifikationer, kan ejendomsmægleren dog ifalde et ansvar herfor. Men det vil kun være i situationer, hvor ejendomsmægleren har forsømt sine pligter overfor andre i virksomheden, at vedkommende vil kunne komme til at hæfte for andres fejl.

Det vil dog også være muligt at indbringe ejendomsmæglervirksomheden som juridisk person for disciplinærnævnet. Virksomheden kan både ifalde et medansvar og et selvstændigt ansvar. Et medansvar for virksomheden forudsætter, at der er konstateret et ansvar hos en fysisk person. Et selvstændigt ansvar for virksomheden kan komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra virksomheden, herunder fra ledelsen i virksomheden, som ikke er i overensstemmelse med loven, forskrifter udstedt i medfør af loven eller god ejendomsmægleretik. Endvidere kan et selvstændigt ansvar komme på tale, hvor virksomheden, ledelsen eller den daglige leder af forretningsstedet har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind overfor en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med ejendomsmæglerlovgivningen eller god ejendomsmægleretik. Virksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er registrerede ejendomsmæglere efter loven.

Det afgørende for, hvem der skal indklages for disciplinærnævnet, er således hvem, der er årsag til fejlen.

Det nye disciplinærnævn for ejendomsmæglere svarer til den ordning, der findes på revisorområdet. Som et eksempel på, at en revisor blev pålagt et disciplinæransvar kan nævnes en afgørelse fra disciplinærnævnet for revisorer, hvor revisoren havde afgivet vurderingsberetninger og formueerklæringer på et ufuldstændigt grundlag. Revisoren havde derfor overtrådt god revisoretik og blev personligt idømt en bøde på 75.000 kr.

Som et eksempel på, at en revisionsvirksomhed er gjort ansvarlig kan nævnes en kendelse fra disciplinærnævnet for revisorer, hvor den pågældende revisionsvirksomhed ikke havde det lovkrævede kvalitetssikrings-system, der sikrer, at virksomheden overholder de gældende regler om virksomheders habilitet mv.. På den baggrund ansås virksomheden for at være ansvarlig for de skete fejl og blev idømt en bøde på 100.000.