

Sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Arbejdsgruppe om eftersyn af sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for
Ejendomsmæglere

Juni 2021

Indholdsfortegnelse

1	Sammenfatning og arbejdsgruppens anbefalinger.....	4
1.1	Sammenfatning	4
1.2	Arbejdsgruppens anbefalinger	4
2	Indledning	7
3	Arbejdsgruppens kommissorium og sammensætning	7
3.1	Arbejdsgruppes kommissorium.....	7
3.2	Arbejdsgruppens sammensætning.....	9
4	Lov om formidling af fast ejendom m.v.	9
5	Afgrænsning af Disciplinærnævnets kompetence.....	10
5.1	Generelt.....	10
5.2	Disciplinærnævnet.....	11
5.2.1	Gældende regler	11
5.2.2	Statistik	16
5.3	Andre klageinstanser på ejendomsmæglerområdet.....	17
5.3.1	Klagenævnet for Ejendomsformidling.....	17
5.3.2	Dansk Ejendomsmæglerforenings Ethiske Nævn.....	18
5.4	Arbejdsgruppens overvejelser.....	19
5.4.1	Forholdet mellem Disciplinærnævnet og Klagenævnet.....	19
5.4.2	Personkredsen, der skal kunne indbringes for Disciplinærnævnet.....	20
5.4.3	Disciplinærnævnets kompetence til at fortsætte sager af egen drift	27
5.4.4	Klagegebyrets betydning	28
6	Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder, herunder samspillet med strafferetten.....	33
6.1	Sanktionsmuligheder overfor ejendomsmæglere.....	33
6.2	Sanktionsmuligheder overfor ejendomsformidlingsvirksomheder.....	35
6.3	Statistik.....	36
6.4	Sammenstilling af Disciplinærnævnets og Revisornævnets sanktionsmuligheder	36
6.4.1	Bødestørrelser	38
6.4.2	Betinget frakendelse.....	38
6.4.3	Midlertidig frakendelse	39
6.4.4	Opsættende virkning ved indbringelse af frakendelse for retten	39
6.5	Samspillet med straffebestemmelser i lov om formidling af fast ejendom mv.	39
6.6	Samspillet med strafferetten.....	40

6.7	Arbejdsgruppens overvejelser	41
6.7.1	Mulighed for at udtale kritik.....	41
6.7.2	Mulighed for betinget frakendelse.....	43
6.7.3	Forhøjelse af bødestørrelser	46
6.7.4	Oplysningspligt om klagemulighed til begge nævn	48
6.7.5	Politianmeldelse af titelmisbrug.....	49
6.7.6	Klagenævnets oversendelse af sager til Disciplinærnævnet	50
6.7.7	Øget mulighed for offentliggørelse af Disciplinærnævnets afgørelser	51
6.7.8	Overtrædelse af god skik ikke at betale forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet	53
7	Sanktioner ved ubetalte disciplinære bøder, herunder fængselsstraf	54
7.1	Straffeloven: Udelukkelse af personer fra erhvervsaktivitet	54
7.2	LOFE: Sanktionsmuligheder ved forfalden gæld til det offentlige	55
7.3	Disciplinærnævnets procedure for opkrævning af bøder	56
7.4	Gældsstyrelsens inddrivelse af gæld	57
7.5	Forvandlingsstraf ved strafferetlige bøder	59
7.6	Arbejdsgruppens overvejelser	59
7.6.1	Mulighed for straf med bøde eller fængsel ved ubetalte disciplinære bøder	59
7.6.2	Fratagelse af godkendelsen ved forfaldne ubetalte disciplinære bøder.....	62
7.6.3	Genoptagelse i Ejendomsmæglerregisteret	63

1 Sammenfatning og arbejdsgruppens anbefalinger

1.1 Sammenfatning

I lyset af nogle opsigtsvækkende sager i ejendomsbranchen, har erhvervsministeren nedsat en arbejdsgruppe, som har til opgave at undersøge, om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (herefter Disciplinærnævnet) for at sikre mod omgåelse af reglerne i ejendomsbranchen.

Ifølge kommissoriet skal arbejdsgruppen foretage en overordnet gennemgang af de sanktionsmuligheder som Disciplinærnævnet har efter de gældende regler og afdække behovet for ændringer og modernisering af lovgivningen, og bl.a. undersøge:

- Om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er afgrænset hensigtsmæssigt med henblik på de typer klager nævnet kan behandle og de klager, der falder udenfor nævnets område.
- Om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har passende sanktionsmuligheder efter de gældende regler eller om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder.
- Vurdere om det er muligt og hensigtsmæssigt at indføre fængselsstraf for at fortsætte med aktivitet indenfor ejendomsformidling samtidig med, at den pågældende har ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

I forbindelse med vurderingen af om de gældende regler er tidssvarende, herunder om der er behov for en ændring af de gældende regler, har arbejdsgruppen bl.a. lagt vægt på, om gruppens forslag til ændringer kan have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt og herved øge incitamentet til at overholde reglerne. Arbejdsgruppen har endvidere lagt vægt på, om de foreslåede ændringer kan formodes at have en effekt på den type sager, hvor aktivitet i ejendomsbranchen er fortsat, selvom der har været ubetalte forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet, navnlig øge incitamentet til at betale de disciplinære bøder.

Nogle spørgsmål, som arbejdsgruppen har overvejet, kræver en nærmere analyse, herunder i forhold til en hensigtsmæssig løsning heraf. Arbejdsgruppen opfordrer til, at disse problemstillinger analyseres nærmere ved en kommende ændring af LOFE.

1.2 Arbejdsgruppens anbefalinger

Afgrænsning af Disciplinærnævnets kompetence

- Personkredsen, der kan indbringes for Disciplinærnævnet:

Køberformidlere og køberrådgivere

Arbejdsgruppen anbefaler, at der formuleres konkrete opgaver og pligter, samt en god skikregel for rådgivning/formidling af køb af fast ejendom, som bør gælde for godkendte ejendomsmæglere. Godkendte ejendomsmæglere, der agerer som køberformidlere/-rådgivere, bør ligeledes kunne indbringes for Disciplinærnævnet for overtrædelse af disse pligter og god skik.

Arbejdsgruppen anbefaler, at muligheden for at indføre krav om, at der skal tilknyttes en godkendt ansvarlig ejendomsmægler i forbindelse med en aftale med en godkendt ejendomsmægler om rådgivning/formidling af køb af fast ejendom i henhold til LOFE, skal vurderes. Et sådant krav vil sikre, at der altid vil være en godkendt ejendomsmægler tilknyttet, som har en ansvarsforsikring.

- Disciplinærnævnets kompetence til at fortsætte sager af egen drift:

Arbejdsgruppen anbefaler, at det fremgår direkte af reglerne (lov/bekendtgørelse), at Disciplinærnævnet kan fortsætte sager, selv om klager trækker klagen tilbage, og tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

- Klagegebyrets betydning:

Arbejdsgruppen anbefaler, at klagegebyret for indbringelse af en klage til Disciplinærnævnet afskaffes.

Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder, herunder samspillet med strafferetten

- Mulighed for at udtale kritik:

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet får mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel. Arbejdsgruppen anbefaler, at den pågældende ejendomsmæglers navn i disse tilfælde ikke offentliggøres på Disciplinærnævnets hjemmeside.

- Mulighed for betinget frakendelse:

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet får mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse.

Arbejdsgruppen anbefaler, at afgørelser om betinget frakendelse offentliggøres i ikke anonymiseret form, og det bør være op til en konkret vurdering, hvorvidt en overtrædelse af LOFE i prøveperioden skal udløse fuldbyrdelse af den betingede frakendelse. Prøvetiden ved en betinget frakendelse bør være på mindst 1 år og højst 5 år, og en hovedregel om en prøvetid på 2 år synes at være passende.

- Oplysningspligt om klagemulighed til begge nævn:

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres en lovfæstet oplysningspligt for ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder om klagemulighed til både Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Arbejdsgruppen anbefaler, at oplysningspligten formuleres med inspiration fra kravet i forbrugerklagelovens¹ § 4.

¹ Lov nr. 524 af 29. april 2015 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven)

- Politianmeldelse af titelmisbrug:

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet oversender relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse, når Disciplinærnævnet konstaterer, at en eller flere af de indklagede i en given sag anvender betegnelsen ejendomsmægler, uden at være godkendt ejendomsmægler.

- Klagenævnets oversendelse af sager til Disciplinærnævnet:

Arbejdsgruppen anbefaler, at det skal fremgå af Klagenævnets vedtægter, at Klagenævnet i hver sag foretager en konkret vurdering af, om sagen skal oversendes til Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppen anbefaler, at Klagenævnet fastsætter kriterier for, hvornår en sag bør oversendes til Disciplinærnævnet med henblik på, at der i højere grad sker oversendelse af overtrædelser af LOFE eller god ejendomsmæglerskik.

- Øget mulighed for offentliggørelse af Disciplinærnævnets afgørelser:

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne på de ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppen anbefaler, at en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed ikke fremgår af listen i mere end 1 år. Ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden bør have mulighed for at henvende sig til Disciplinærnævnet med dokumentation for betaling af bøden inkl. evt. renter mv. (f.eks. ved fremvisning af en gældsattest udstedt af Gældsstyrelsen) for derved at blive slettet fra listen tidligere end efter 1 år.

- Overtrædelse af god skik ved ikke at betale bøder udstedt af Disciplinærnævnet:

Arbejdsgruppen anbefaler, at det anses som en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en ejendomsmægler ikke betaler en bøde udstedt af Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet får mulighed for at genåbne sådanne sager af egen drift.

- Forhøjelse af bødestørrelser:

Arbejdsgruppen opfordrer Disciplinærnævnet til at være opmærksom på bødeniveauet for en førstegangsforsæelse både for ejendomsmæglere og for ejendomsformidlingsvirksomheder.

Sanktioner ved ubetalte disciplinære bøder, herunder fængselsstraf

- Mulighed for straf med bøde eller fængsel ved ubetalte disciplinære bøder:

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at mulighed for straf med bøde eller fængsel ved ubetalte disciplinære bøder kræver indførelse af et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en

forbruger i henhold til LOFE, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at et sådant forbud vil have adfærdsregulerende effekt - for både ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder - og skabe incitament til at betale bøder udstedt af Disciplinærnævnet. En overtrædelse af et sådant forbud, vil kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

- Fratagelse af godkendelsen ved forfaldne ubetalte disciplinære bøder:

Arbejdsgruppen anbefaler, at beløbsgrænsen for forfalden gæld til det offentlige er ens både ved godkendelse som ejendomsmægler og genoptagelse.

Arbejdsgruppen anbefaler, at beløbsgrænsen i LOFE § 6, stk. 2, nr. 2, og § 10 og § 11, stk. 2, harmonerer med praksis for bødestørrelser i Disciplinærnævnet.

- Genoptagelse i Ejendomsmæglerregisteret:

Arbejdsgruppen anbefaler, at Erhvervsstyrelsen får mulighed for at kunne nægte genoptagelse i Ejendomsmæglerregisteret, under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.

2 Indledning

I lyset af nogle opsigtsvækkende sager i ejendomsbranchen, har erhvervsministeren nedsat en arbejdsgruppe, som har til opgave at undersøge, om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere (herefter Disciplinærnævnet) for at sikre mod omgåelse af reglerne i ejendomsbranchen.

Ud fra et ønske om at samtlige interesser skulle være repræsenteret, blev arbejdsgruppen sammensat af repræsentanter fra ejendomsmæglernes erhvervsorganisation, repræsentanter for forbrugerinteresser og repræsentanter for Disciplinærnævnet samt et sagkyndigt eksternt medlem.

3 Arbejdsgruppens kommissorium og sammensætning

3.1 Arbejdsgruppens kommissorium

I kommissoriet for arbejdsgruppen er det fastsat:

”Der nedsættes en arbejdsgruppe, som har til opgave at undersøge, om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere for at sikre mod omgåelse af reglerne i ejendomsbranchen.

Baggrund

Det er regeringens mål, at det skal være let og enkelt at drive virksomhed i Danmark. Det er samtidig væsentligt, at borgerne og de regelefterlevende virksomheder kan have tillid til, at myndighederne kan slå ned på manglende overholdelse af reglerne, når brodne kar ikke lever op til dem. Myndighederne skal have passende sanktionsmuligheder, som også har en forebyggende effekt og øger incitamentet til at opføre sig ordentligt.

Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og/eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har handlet i strid med lov om formidling af fast ejendom m.v. Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har bl.a. mulighed for at udstede bøder på op til 300.000 kr. til ejendomsmæglere, pålægge ejendomsformidlingsvirksomheder bøder på op til 750.000 kr., og at fratage retten til at være ejendomsmægler i en periode op til 5 år, eller indtil videre. Disciplinærnævnet har ikke beføjelser til at behandle sager over personer, der ikke er godkendt ejendomsmægler, herunder personer, der uberettiget bruger betegnelsen ”ejendomsmægler”. Sådanne sager behandles af politi og domstolene som straffelovsovertrædelser.

Der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal gennemgå de sanktionsmuligheder som Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere efter de gældende regler har og vurdere, om de er tidssvarende og komme med anbefalinger til en eventuel ændring af reglerne.

Rammerne for arbejdsgruppens opgaver

Arbejdsgruppen skal foretage en overordnet gennemgang af de sanktionsmuligheder, som Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har efter de gældende regler og afdække behovet for ændringer og modernisering af lovgivningen. Arbejdsgruppen skal bl.a. undersøge:

- Om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere er afgrænset hensigtsmæssigt med henblik på de typer klager nævnet kan behandle og de klager, der falder udenfor nævnets område.
- Om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere har passende sanktionsmuligheder efter de gældende regler eller om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder.
- Vurdere om det er muligt og hensigtsmæssigt at indføre fængselsstraf for at fortsætte med aktivitet indenfor ejendomsformidling samtidig med, at den pågældende har ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Arbejdsgruppens sammensætning

- En repræsentant for Dansk Ejendomsmæglerforening
- En repræsentant for Forbrugerrådet Tænk
- En repræsentant for Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
- En repræsentant med indsigt i strafferet for universiteterne
- En repræsentant for Erhvervsministeriets departement
- En repræsentant for Erhvervsstyrelsen (formand)

Andre myndigheder og interessenter vil kunne inddrages i relevant omfang.

Udvalgets sekretariatsfunktion varetages af Erhvervsstyrelsen.

Tidsplan

Arbejdsgruppen skal komme med anbefalinger til tiltag inden udgangen af juni 2021.”

3.2 Arbejdsgruppens sammensætning

I arbejdsgruppen har deltaget følgende sagkyndige eksterne medlemmer:

- Vicedirektør Anders Palmkvist, Dansk Ejendomsmæglerforening
- Seniorjurist Jakob Steenstrup, Forbrugerrådet Tænk
- Fuldmægtig Daniel Munck Søe Jensen, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere
- Professor, ph.d., Trine Baumbach, Københavns Universitet – Det Juridiske Fakultet

Derudover har følgende deltaget fra Erhvervsministeriet og Erhvervsstyrelsen:

- Specialkonsulent Bjarke Brøgger Mikkelsen, Erhvervsministeriets departement
- Fuldmægtig Mikkel Bennedsgaard Schwartz, Erhvervsministeriets departement
- Chefkonsulent Annette Norup Thomsen, Erhvervsstyrelsen (formand)

Sekretariat:

- Fuldmægtig Sofie Christensen, Erhvervsstyrelsen
- Fuldmægtig Amanda Merser, Erhvervsstyrelsen

4 Lov om formidling af fast ejendom m.v.

Lov om formidling af fast ejendom m.v.² (LOFE) er en forbrugerbeskyttelseslov, der regulerer den professionelle rådgivning og bistand, som ejendomsmæglere tilbyder forbrugere i forbindelse med handel med fast ejendom. Herudover reguleres også visse forbrugerbeskyttelselementer i forbindelse med erhvervsmæssigt udbud (uden brug af ejendomsmægler) og rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom. LOFE finder alene anvendelse på erhvervsmæssige aktiviteter, der er rettet mod eller udføres for forbrugere, jf. LOFE § 2, stk. 1, 1. pkt.

Siden lovens ikrafttræden i 1994 er den ændret flere gange, bl.a. med tre større ændringer i henholdsvis 2005, 2006 og 2014. Den seneste store ændring med ikrafttrædelse 1. januar 2015 blev foretaget på baggrund af Erhvervsstyrelsens analyse³ af dele af lov om omsætning af fast ejendom⁴. Ændringen medførte bl.a.:

- Anvendelsesområdet blev indskrænket, således at erhvervsmæssig formidling af køb af fast ejendom (køberformidling) ikke længere er omfattet udover bestemmelserne i LOFEs kapitel 6.
- Det blev tydeliggjort, at ejendomsmægler er sælgers repræsentant og skal varetage sælgers interesser. Som en konsekvens heraf skal ejendomsmægler ikke længere drage omsorg for eller rådgive køber, men har alene pligt til at oplyse køber om relevante forhold ved ejendommen.
- Det tidligere gældende krav om, at hvert forretningssted skulle have en daglig leder, som enten er ejendomsmægler eller advokat, blev ophævet. I stedet skal der i dag udpeges en ansvarlig

² Lov om formidling af fast ejendom m.v., jf. lovbekendtgørelse nr. 510 af 24. februar 2021

³ https://boligejer.dk/sites/default/files/2021-02/Analyse_ejendomsmaegleromraadet_2013.pdf

⁴ Lov om omsætning af fast ejendom, jf. lovbekendtgørelse nr. 1717 af 16. december 2010

ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget.

Forventningen var, at princippet om en ansvarlig ejendomsmægler ville give incitament til, at ejendomsmægleren kun delegerer opgaver til medhjælpere, som er kvalificerede til at udføre disse. Forventningen var således at princippet om en ansvarlig ejendomsmægler ville give incitament til, at ejendomsformidlingsvirksomhederne ville lade flere personer uddanne sig til ejendomsmæglere og det faglige niveau i branchen dermed ville blive løftet.⁵

Der er ikke fastsat nogen fast øvre grænse for, hvor mange sager eller medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan have ansvaret for. Det er således den ansvarlige ejendomsmæglers eget ansvar ikke at påtage sig mere end den pågældende kan håndtere. Virksomhedens ledelse kan dog også holdes ansvarlig, hvis fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for en ansvarlig ejendomsmægler bliver urimelig stor, jf. LOFE §§ 52, stk. 2, og 53, stk. 4.

5 Afgrænsning af Disciplinærnævnets kompetence

5.1 Generelt

Et (offentligt) disciplinærnævn er en administrativ uafhængig klageenhed, bestående af sagkyndige medlemmer, der behandler klager over pligtforsømmelser i udøvelsen af en særlig godkendt profession eller pligtforsømmelser af en nærmere afgrænset ensartet gruppe af personer, der f.eks. har den samme uddannelse/udfører samme arbejde, har samme værdigrundlag og er underkastet de samme regler, herunder god skik-regler. Det er dermed ikke alle professioner, hvor man kan ifalde et disciplinæransvar.

Disciplinærsager kan bl.a. munde ud i pålæggelse af en disciplinærbøde eller fratagelse af den eventuelle godkendelse eller autorisation, der kræves for udførelsen af professionen. Disciplinærsager er ikke straffesager, og disciplinærsanktioner udgør således ikke straf for et strafbart forhold, jf. bl.a. Højesterets domme i U2010.423.H og U2000.307H. Det falder generelt uden for et disciplinærsystem at behandle klager vedrørende personer, der ikke er omfattet af disciplinærsystemets afgrænsede persongruppe, over adfærd, der ikke relaterer sig til gruppens profession eller særlige pligter og rettigheder.

Disciplinærnævnet er et uafhængigt organ og en del af den offentlige forvaltning. Disciplinærnævnet blev oprettet i 2006⁶ med det formål, at der hurtigt og effektivt kan gribes ind overfor ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheders overtrædelser med sanktioner af passende karakter.

⁵ Forslag 2013/1 LFS 137 til Lov om formidling af fast ejendom m.v.

⁶ Forslag 2005/1 LFS 118 til Lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v. (oprettelse af et disciplinærnævn for ejendomsmæglere, skærpelse af oplysningspligt m.v.)

Disciplinærnævnet er ikke kun et klagenævn, men skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglere samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmægleretik. Disciplinærnævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres.

Andre klageinstanser på ejendomsmæglerområdet er Klagenævnet for Ejendomsformidling (herefter Klagenævnet) og Dansk Ejendomsmæglerforenings Ethiske Nævn. Klagenævnet behandler klager fra forbrugere over ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder og andre mellemmand, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark. Dansk Ejendomsmæglerforenings Ethiske Nævn påser, at medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening overholder foreningens etiske regler samt den lovgivning, der har naturlig tilknytning til de etiske reglers anvendelsesområde.

5.2 Disciplinærnævnet

5.2.1 Gældende regler

Disciplinærnævnets sammensætning

Disciplinærnævnet består af 1 formand, som skal være landsdommer, og mindst 6 andre medlemmer, hvoraf 2 skal være ejendomsmæglere, 2 skal være repræsentanter for forbrugerne og 2 skal være personer med særligt kendskab til ejendomshandel, jf. LOFE § 51.

Ved udvidelse af medlemskredsen skal der udnævnes forholdsæssigt lige mange ejendomsmæglere, repræsentanter for forbrugerne og sagkyndige personer. Nævnets formand og medlemmer udpeges af Nævnenes Hus⁷, der ligeledes kan udpege en eller flere dommere som næstformænd. Formandskab og medlemmer udpeges for en periode på 4 år. For hvert medlem, bortset fra formand og næstformand, udpeges en suppleant, jf. § 3, stk. 3, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet⁸.

Ved Disciplinærnævnets behandling af en sag skal der ifølge LOFE § 51, stk. 2, foruden formanden eller næstformanden altid deltage mindst 1 ejendomsmægler, 1 repræsentant for forbrugerne og 1 sagkyndig. Deltager flere medlemmer, skal antallet af ejendomsmæglere, antallet af repræsentanter for forbrugerne og antallet af sagkyndige være det samme. I sager, hvor rettighedsfrakendelse kan komme på tale, jf. § 53, stk. 2, skal der dog foruden formanden altid medvirke mindst 2 ejendomsmæglere, mindst 2 repræsentanter for forbrugerne og mindst 2 sagkyndige personer.

⁷ I dag fremgår det af LOFE, at det er "Erhvervsstyrelsen", men dette vil blive præciseret ved førstkomende ændring af LOFE

⁸ Bekendtgørelse nr. 1258 af 27. november 2014 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Ifølge LOFE § 51, stk. 3, stiller Nævnenes Hus⁹ sekretariatsbistand til rådighed for Disciplinærnævnet og fastsætter en forretningsorden for Disciplinærnævnet. Den gældende forretningsorden er fastsat ved bekendtgørelse nr. 1258 om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere af 27. november 2014.

Hvem kan indbringe en klage for Disciplinærnævnet?

Indbringelse af en klage forudsætter, at klageren har en retlig interesse i det forhold, klagen angår, og at klagen ikke er åbenbart grundløs, jf. LOFE § 52, stk. 3. Disciplinærnævnet eller formanden kan afvise at behandle sådanne klager, jf. LOFE § 52, stk. 3. Det er endvidere en forudsætning, at klagen er omfattet af nævnets kompetence jf. § 2, stk. 1 og 2, § 1, stk. 1 og 2, i bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet, samt at klager er forbruger i overensstemmelse med definitionen i LOFE § 4, stk. 1, nr. 2. Der er altid mulighed for at indbringe en klage, men klagen kan således i visse situationer blive afvist.

Er klagen indbragt af Erhvervsstyrelsen, Skatteministeriet, anklagemyndigheden, Klagenævnet, Dansk Ejendomsmæglerforening eller Forbrugerrådet Tænk, skal Disciplinærnævnet behandle klagen.

Disciplinærnævnet modtager hovedsageligt klager fra forbrugere (og øvrige private uden klageadgang). Pr. 18. juni 2021 har Disciplinærnævnet modtaget 598 sager siden 1. oktober 2006, hvor Disciplinærnævnet blev etableret. Heraf har Erhvervsstyrelsen indbragt i alt 4 sager (den seneste er modtaget 27. april 2015), Dansk Ejendomsmæglerforening har indbragt i alt 8 sager (senest 10. marts 2021) og Klagenævnet for Ejendomsformidling har indbragt i alt 14 sager (senest 21. december 2020). Anklagemyndigheden og Skatteministeriet har aldrig indgivet en klage til Disciplinærnævnet, og Forbrugerrådet Tænk har aldrig selvstændigt indgivet en klage til Disciplinærnævnet.

Klagegebyr

For behandling af en klage ved Disciplinærnævnet opkræves et gebyr på 250 kr. Gebyret opkræves alene hos forbrugere, jf. LOFE § 4, stk. 1, nr. 2. Gebyret tilbagebetales til forbrugeren, hvis forbrugeren får helt eller delvist medhold i klagen.¹⁰ Herudover tilbagebetaler Disciplinærnævnet ligeledes gebyret, hvis sagen afvises.

Hvem kan indbringes for Disciplinærnævnet?

Efter LOFE § 52, stk. 1, 1. pkt., behandler Disciplinærnævnet klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til LOFE § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik.

⁹ I dag fremgår det af LOFE, at det er ”Erhvervsstyrelsen”, men dette vil blive præciseret ved førstkommande ændring af LOFE.

¹⁰ Bekendtgørelse nr. 356 af 18. april 2016 om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Det følger af LOFE § 52, stk. 2, at såfremt der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar eller medansvar for den ansatte ejendomsmægler, kan ejendomsformidlingsvirksomheden indbringes for Disciplinærnævnet. Det fremgår af lovbemærkningerne¹¹, at ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar gælder samtlige ansatte, herunder også ledelsen. Af lovbemærkningerne til LOFE § 52, stk. 2, følger bl.a., at et selvstændigt ansvar eller medansvar for ejendomsformidlingsvirksomheden bl.a. kan komme på tale i de tilfælde, hvor en ejendomsmægler har fulgt instrukser fra ejendomsformidlingsvirksomheden, herunder fra ledelsen i ejendomsformidlingsvirksomheden, som ikke er i overensstemmelse med LOFE eller god ejendomsmæglerskik. Derudover kan et selvstændigt ansvar eller medansvar for ejendomsformidlingsvirksomheden komme på tale, hvor ejendomsformidlingsvirksomheden eller ledelsen har tilsidesat sin ledelses- og tilsynspligt ved f.eks. at undlade at gribe ind over for en ansats adfærd, som ikke er i overensstemmelse med LOFE eller god ejendomsmæglerskik. Ejendomsformidlingsvirksomhedens ansvar gælder også i relation til ansatte, som ikke er ejendomsmæglere.¹²

Det fremgår af § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at Disciplinærnævnet behandler klager over, at de af bekendtgørelsens § 1 omfattede personer og virksomheder har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik. De af bekendtgørelsens § 1 omfattede personer og virksomheder er ejendomsmæglere godkendt efter § 6 i LOFE samt ejendomsformidlingsvirksomheder, hvor der påhviler et selvstændigt ansvar eller medansvar.

For at indbringe sager for Disciplinærnævnet vil det som udgangspunkt være nødvendigt, at indbringe en eller flere navngivne ejendomsmæglere. Det kan eksempelvis være den ansvarlige ejendomsmægler efter LOFE § 28, en anden ejendomsmægler i ejendomsformidlingsvirksomheden, en ejer, en direktør, medlemmer af bestyrelsen eller medlemmer af øvrige ledelsesorganer, såfremt de er godkendt ejendomsmæglere. Disciplinæransvaret er som udgangspunkt personligt og påhviler den ejendomsmægler, som er ansvarlig for et formidlingsopdrag efter LOFE § 28. Såfremt den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige ejendomsmægler som udgangspunkt fortsat ansvarlig for medhjælpernes handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til LOFE, herunder god ejendomsmæglerskik.¹³

Disciplinærnævnet vil også kunne behandle klager, der alene er rettet mod en ejendomsformidlingsvirksomhed, hvis ejendomsformidlingsvirksomheden ikke har udpeget en ansvarlig ejendomsmægler efter LOFE § 28.

¹¹ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

¹² Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

¹³ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnet behandler derudover klager over personer, som er etableret i et tilsvarende erhverv som ejendomsmæglererhvervet i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz, og som midlertidigt og lejlighedsvis leverer ejendomsmæglerydelser her i landet, jf. LOFE § 13, stk. 1.

Klager over personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere, kan ikke behandles af Disciplinærnævnet og skal indbringes for domstolene. Disciplinærnævnet har således ikke hjemmel til at behandle klager over personer, som uberettiget bruger betegnelsen "ejendomsmægler" uden at være godkendt som ejendomsmægler, dvs. overtrædelser af LOFE § 7. Hvis ejendomsformidlingsvirksomheden er bekendt med, at en medarbejder misbruger titlen, vil virksomheden dog kunne ifalde et ansvar herfor ved ikke at gribe ind over for misbruget.

Klager vedr. overtrædelse af LOFE §§ 48 og 49 over enhver erhvervsdrivende, der yder rådgivning i forbindelse med omsætning af fast ejendom, skal indbringes for domstolene. Klager over advokater, der er registreret som ejendomsformidler, kan indbringes for Advokatnævnet og ikke Disciplinærnævnet.

Hvad kan indbringes for Disciplinærnævnet?

Disciplinærnævnet behandler klager over, at en ejendomsmægler, som er godkendt i henhold til LOFE § 6, har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE.

Disciplinærnævnet tager ved pådømmelsen af en klage stilling til, om de forhold, som er forelagt for nævnet, udgør overtrædelser af ejendomsmæglerens pligter i henhold til LOFE. Disciplinærnævnet har f.eks. ikke kompetence til at afgøre, om ejendomsmæglerens/virksomhedens egen markedsføring er i strid med markedsføringsloven. Tilsidesætter ejendomsmægleren derimod anden lovgivning, der er indeholdt i vedkommendes pligter, men ikke er reguleret af LOFE, f.eks. overholdelse af lov om skifte af dødsboer¹⁴ § 115, stk. 3, vil en overtrædelse heraf også udgøre en tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik, hvorfor Disciplinærnævnet er kompetent.

Disciplinærnævnet har – under iagttagelse af de almindelige forvaltningsretlige regler – mulighed for at skære en klagesag til og tage klagepunkter op af egen drift på baggrund af de oplysninger og undersøgelser, der er kommet frem under sagsbehandlingen.

Derudover er det ikke muligt for en klager, som har tabt interessen for sagen, eller som ønsker at tilbagekalde klagen som følge af f.eks. et forlig, at standse nævnets sagsbehandling. Er en sag rejst og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse Disciplinærnævnets sagsbehandling. Beslutningen om at fortsætte sagsbehandlingen beror på en konkret vurdering af Disciplinærnævnet.

Disciplinærnævnet kan ikke give vejledende udtalelser eller yde rådgivning om, hvordan reglerne i LOFE eller god ejendomsmægleretik skal forstås, idet Disciplinærnævnet alene har til opgave at

¹⁴ Lov om skifte af dødsboer, jf. lovbekendtgørelse nr. 1335 af 26. november 2015

træffe afgørelse i konkrete sager. Disciplinærnævnets afgørelser offentliggøres på Disciplinærnævnets hjemmeside, www.naevneshus.dk, så forbrugere, ejendomsmæglere m.v. har mulighed for at informere sig inden f.eks. at der tages kontakt til en konkret ejendomsmægler.

Disciplinærnævnet har oplyst, at følgende er eksempler på typiske klager, som Disciplinærnævnet behandler:

- Overtrædelse af god ejendomsmæglerskik
- Frigivelse af deponerede midler og tilgodehavender
- Manglende, forkert eller ikke-aftalt annoncering
- Ejendomsmæglerens manglende opfyldelse af oplysningspligten efter LOFE § 25
- Videregivelse af forkerte/vildledende oplysninger
- Selvindtræde efter LOFE § 23
- Ejendomsmæglerens manglende opfyldelse af undersøgelsespligten efter LOFE § 46
- Klager over manglende og/eller forkert anført ansvarlig ejendomsmægler
- Fejl i beregningen af salgsprovenu
- Misbrug af ejendomsmæglertitlen, hvis ejendomsformidlingsvirksomheden ifalder ansvar
- Manglende videregivelse af købstilbud til sælger
- Ejendomsformidlingsvirksomheders tilsidesættelse af virksomhedens ledelses-/tilsynspligt
- Ejendomsmæglerens rolle i forhandlingen med køber/sælger
- Forfordeling af interesserede købere
- Manglende oplysning om væsentlig økonomisk eller personlig interesse efter LOFE § 35

Forældelsesfristen for indbringelse af en sag for Disciplinærnævnet er 5 år regnet fra den dag, da den pligtstridige handling eller undladelse er ophørt, jf. LOFE § 55, stk.1. Forældelsesfristen afbrydes ved indgivelse af klage til Disciplinærnævnet.

Det følger af LOFE § 52, stk. 1, 2. pkt., at klager, der alene vedrører størrelsen af en ejendomsmæglers vederlag og kollegiale sager ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet. Derudover følger det af bekendtgørelsen om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere § 2, stk. 2, at klager, der vedrører erstatning til forbrugeren ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet.

Sager, der vedrører erstatnings-, godtgørelses- og vederlagsspørgsmål, henhører under Klagenævnet og domstolene.

Disciplinærnævnet mener sig imidlertid kompetent til at tage stilling til, hvorvidt der i det hele taget kan opkræves et vederlag, herunder om den omstændighed, at en ejendomsmægler har beregnet sig et vederlag, er i overensstemmelse med god ejendomsmæglerskik. Der sondres mellem en klage, der alene omhandler størrelsen af et vederlagskrav, og en klage over et vederlag, der på grund af kravets urimelighed eller dets afhængighed af det økonomiske udfald af ejendomsmæglerens arbejde, må kunne anses som værende i strid med god ejendomsmæglerskik. Det afgørende for

Disciplinærnævnets kompetence er, om vederlagskravet kan anses som værende i strid med de pligter, som ejendomsmæglere skal efterleve, herunder god ejendomsmægleretik

Kollegiale sager ejendomsmæglere imellem behandles af ejendomsmæglerenes brancheorganisationer, navnlig Dansk Ejendomsmæglerforenings Etisk Nævn, se nedenfor.

Offentliggørelse af afgørelser

Disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser, jf. LOFE § 53, stk. 6, og § 13, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. Det følger af § 13, stk. 4, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, at klagers identitet, hvis denne er forbruger, skal anonymiseres. I afgørelser, hvor indklagede er frifundet, eller hvor nævnet har afvist at behandle sagen, skal indklagedes identitet anonymiseres ved offentliggørelsen. I afgørelser, hvor indklagede findes skyldig i de indbragte forhold, skal indklagede ikke anonymiseres i 2 år fra afgørelsens offentliggørelse.

Finansiering af Disciplinærnævnets drift

Disciplinærnævnet er gebyrfinansieret. Erhvervsstyrelsen opkræver årligt et gebyr på 590 kr. fra alle godkendte ejendomsmæglere til at finansiere driften af Disciplinærnævnet, jf. LOFE § 56 og § 1 i bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager til og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. De bøder, som Disciplinærnævnet måtte udstede, tilfalder statskassen og indgår således ikke i finansieringen af nævnet.

5.2.2 Statistik

Tabel 1 nedenfor viser en oversigt over antal afsluttede sager, der er behandlet ved Disciplinærnævnet, og hvad udfaldet har været.

Tabel 1: Antal afsluttede sager, samt udfald

År	I alt afsluttede sager	Sanktioner* (hel/delvist medhold)	Frifindelse** (ikke medhold)	Realitetsbehandlede sager***	Medhold sprocent af realitetsbehandlede sager	Afvist fra realitetsbehandling****	Lukket af anden grund****	Nævnet fået og beholdt gebyr i x-% af sagerne
2016	54	16	19	35	46%	8	11	35%
2017	49	22	10	32	69%	12	5	20%
2018	38	14	7	21	67%	5	12	18%
2019	50	24	16	40	60%	3	7	32%
2020	48	23	13	36	64%	5	7	27%

Kilde: Nævnenes Hus

* Mindst én indklager er blevet tildelt en sanktion i form af advarsel, bøde eller frakendelse.

** Alle indklagede er blevet frifundet

*** Sagerne har kunnet realitetsbehandles

**** Sagerne er blevet afvist på formaliteten. Hovedsageligt fordi klager ikke er klageberettiget, eller der klages over ydelser, som ikke er omfattet af LOFE § 1

***** Dækker over at klagegebyret ikke er indbetalt, at sagen er tilbagekaldt og Disciplinærnævnet ikke fandt grund til at fortsætte behandlingen osv.

Tabel 2 nedenfor viser Disciplinærnævnets gennemsnitlige sagsbehandlingstid¹⁵.

Tabel 2: Gennemsnitlig sagsbehandlingstid

År	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Gns. mdr.	11	6,9	7,9	5,0	6,3	4,9

Kilde: Nævnenes Hus

5.3 Andre klageinstanser på ejendomsmæglerområdet

5.3.1 Klagenævnet for Ejendomsformidling

Klagenævnet blev oprettet den 1. januar 1981 efter aftale mellem Dansk Ejendomsæglerforening, Forbrugerrådet Tænk og Grundejernes Landsorganisation. Vedtægterne¹⁶ for Klagenævnet godkendes af erhvervsministeren.

Klagenævnet behandler klager fra forbrugere over ejendomsmæglere, ejendomsformidlingsvirksomheder og andre mellemænd, der beskæftiger sig med tilsvarende virksomhedsområder eller dele heraf, og som er etableret i Danmark. Det fremgår bl.a. af Dansk Ejendomsæglerforenings vedtægter, at ejendomsmæglere har pligt til at følge Klagenævnets afgørelser. Klagenævnet er underlagt lov om alternativ tvistbilæggelse i forbindelse med forbrugerklager¹⁷.

Klagenævnet foretager i visse tilfælde udvidelser af forbrugerens klagepunkter, dvs. at Klagenævnet selv har ansvaret for, at Klagenævnet af egen drift oplyser en sag tilstrækkeligt, før der træffes en afgørelse. Det kan være en overtrædelse i sagen, som forbrugeren ikke har været opmærksom på i forbindelse med indgivelse af sin klage, men hvor Klagenævnet ad egen drift spørger forbrugeren om, hvorvidt vedkommende ønsker at udvide sin klage med det pågældende punkt.

¹⁵ <https://naevneneshus.dk/sagsbehandlingstider/historisk-sagsbehandlingstid/>

¹⁶ Klagenævnets vedtægter findes her: <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/om-naevnet/vedtaegter/>

¹⁷ Lov nr. 524 af 29. april 2015 om alternativ tvistbilæggelse i forbindelse med forbrugerklager

Det følger af vedtægterne for Klagenævnet § 2, stk. 3, at en sag kan angå samtlige omstændigheder i retsforholdet mellem parterne. I praksis er Klagenævnet dog meget tilbageholdende med at tilkende erstatning, da det ofte forudsætter syn og skøn, som normalt ikke foreligger for Klagenævnet.

Klagenævnet fører en offentlig liste over de erhvervsdrivende, som ikke har efterlevet afgørelser fra Klagenævnet¹⁸. Offentliggørelse sker, når den erhvervsdrivende ikke har efterlevet en afgørelse indenfor den i afgørelsen givne frist på 30 dage. Når fristen er udløbet, bliver den erhvervsdrivende skriftligt oplyst om, at såfremt afgørelsen ikke efterleveres inden for en yderligere frist på 14 dage, vil den erhvervsdrivendes navn blive offentliggjort på listen på Klagenævnets hjemmeside. Såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger, og såfremt der er sket offentliggørelse af navnet på en erhvervsdrivende, og afgørelsen efterfølgende efterleveres, skal oplysningerne om den erhvervsdrivende slettes fra listen. Oplysninger om en sag kan under alle omstændigheder ikke fremgå af listen i mere end 1 år.

Der er seks betingelser, der skal opfyldes før en klage kan indgives til Klagenævnet:

1. Klagen skal vedrøre et forhold mellem en forbruger og en ejendomsmægler, ejendomsmæglervirksomhed eller andre mellemmand f.eks. køberrådgiver.
2. Forbrugeren skal have henvendt sig til vedkommende om klagepunkterne, uden at dette har ført til en løsning af tvisten.
3. Behandling af klagen må ikke henhøre under offentlige myndigheder eller andre klage- eller ankenævn.
4. Hvis der før indgivelse af klagen til Klagenævnet allerede verserer en retssag mellem forbrugeren og vedkommende om samme spørgsmål, kan Klagenævnet alene behandle sagen, hvis retten accepterer at hæve retssagen, indtil Klagenævnet har taget stilling til klagen.
5. Klagen skal indgives skriftligt på et klageskema, der enten kan downloades på Klagenævnets hjemmeside, www.ejendomsmaeglernaevnet.dk eller rekvireres ved henvendelse til Klagenævnets sekretariat.
6. Der skal indbetales et klagegebyr til Klagenævnet på 250 kr.

Dansk Ejendomsmæglerforening finansierer driften af Klagenævnet.

5.3.2 Dansk Ejendomsmæglerforenings Etiske Nævn

Etisk Nævn påser, at medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening overholder foreningens etiske regler samt den lovgivning, der har naturlig tilknytning til de etiske reglers anvendelsesområde.

Dansk Ejendomsmæglerforenings repræsentantskab har med hjemmel i § 29, stk. 6, i foreningens vedtægter fastsat reglerne for det Etiske Nævns virksomhed og sammensætning. Det er Dansk Ejendomsmæglerforeningens bestyrelse og ejendomsmæglere, der kan klage til Etisk Nævn. Forbrugere kan ikke klage til Etisk Nævn. Etisk Nævn kan derudover indlede sager af egen drift.

¹⁸ <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/erhvervsdrivende-som-ikke-har-efterlevetnaevnets-kendelser/>

Etisk Nævn kan give advarsler, udstede bøder samt ekskludere medlemmer af foreningen. Bøder fra Etisk Nævn tilgår Dansk Ejendomsmæglerforening.

Det bemærkes hertil, at det ikke er et lovkrav at være medlem af Dansk Ejendomsmæglerforening, og at det ikke er alle ejendomsmæglere, der er medlemmer af Dansk Ejendomsmæglerforening.

5.4 Arbejdsgruppens overvejelser

Til belysning af om Disciplinærnævnet kompetence er afgrænset hensigtsmæssigt med henblik på de typer klager nævnet kan behandle og de klager, der falder udenfor nævnets kompetence, har arbejdsgruppen blandt andet overvejet følgende.

5.4.1 Forholdet mellem Disciplinærnævnet og Klagenævnet

Klagenævnet blev oprettet den 1. januar 1981 efter aftale mellem Forbrugerrådet Tænk, Grundejernes Landsforening og Dansk Ejendomsmæglerforening. Klagenævnet eksisterede således allerede da Disciplinærnævnet blev etableret i 2006.

Baggrunden for både at have Klagenævnet og Disciplinærnævnet fremgår ikke direkte af lovbemærkningerne¹⁹.

De private ankenævn, såsom Klagenævnet, har deres lovmæssige ophæng i forbrugerklageloven²⁰ og etableres på frivilligt grundlag, hvis erhverv og forbrugere kan enes om det. De private klagenævn bedømmer forbrugerklager over mangler og kan fastsætte krav om de civilretlige sanktioner, f.eks. nedsættelse af vederlag, erstatning m.v. De private godkendte nævn kan ikke indenfor deres lovgivningsmæssige rammer pålægge disciplinære/pønale sanktioner.

Behovet for et disciplinærnævn opstod, da der er brug for et administrativt tilsyn med de professioner, som har monopol på ydelser overfor offentligheden, som f.eks. revisorer, advokater og ejendomsmæglere.

Det fremgår af forarbejderne til LOFE²¹, at der skulle være direkte klageadgang til Disciplinærnævnet, dvs. at enhver, som havde en retlig interesse heri, skulle kunne klage over en ejendomsmægler eller en ejendomsformidlingsvirksomheds overtrædelse af reglerne, og at Klagenævnet, branche- og forbrugerorganisationer samt relevante offentlige myndigheder desuden ville få adgang til at indbringe klager for Disciplinærnævnet.

En overvejelse i forbindelse med oprettelsen af Disciplinærnævnet var ligeledes, at forbrugerne fortsat skulle kunne klage til Klagenævnet med krav om erstatning til forbrugeren og fortabelse af

¹⁹ Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

²⁰ Lov nr. 524 af 29. april 2015 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven)

²¹ Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

salær for ejendomsmægleren, og at Dansk Ejendomsmæglerforenings Ethiske Nævn fortsat skulle kunne udtale kritik og pålægge bøder til sine medlemmer.

Det blev foreslået, at Disciplinærnævnet skulle have kompetence til at behandle sager vedrørende registrerede ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder. Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er registrerede ejendomsmæglere, men som er omfattet af LOFE (bl.a. rådgivere og udbydere), skulle således ikke kunne indbringes for Disciplinærnævnet, men skulle som hidtil behandles ved domstolene. Hvis der er tale om sager mod advokater, vil sagen være omfattet af Advokatnævnets kompetence.

Inden etableringen af Disciplinærnævnet, var sanktionsmulighederne for overtrædelse af en række af bestemmelserne i den dagældende lov om omsætning af fast ejendom, bøde og i særlige tilfælde frakendelse af retten til at være ejendomsmægler. Det fremgår af forarbejderne til LOFE, at praksis viste, at der ved domstolene blev gennemført få straffesager vedrørende overtrædelse af den tidligere gældende lov om omsætning af fast ejendom. Hvis en sag førte til domfældelse, var bøden normalt af begrænset størrelse. For at styrke overvågningen af ejendomsmarkedet og sikre en effektiv håndhævelse af reglerne blev det foreslået, at der oprettedes et disciplinærnævn, som skulle behandle klager over ejendomsmæglere for overtrædelser af LOFE og tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik.²²

Arbejdsgruppens vurdering

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at spørgsmålet om en evt. sammenlægning af Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere falder udenfor arbejdsgruppens kommissorium, da det vil kræve en mere dybdegående undersøgelse af mulighederne for en sådan sammenlægning og konsekvenserne heraf.

Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at det ved en kommende ændring af LOFE kan overvejes, hvorvidt det er muligt og hensigtsmæssigt at sammenlægge Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

5.4.2 Personkredsen, der skal kunne indbringes for Disciplinærnævnet

Disciplinærnævnet kan i dag behandle klager over ejendomsmæglere, som er godkendt jf. LOFE § 6 og ejendomsformidlingsvirksomheder.

Arbejdsgruppen har overvejet hvorvidt personkredsen, der kan indbringes for Disciplinærnævnet, bør udvides. Hertil har arbejdsgruppen overvejet en udvidelse til medhjælpere i ejendomsformidlingsvirksomheder og til køberformidlere og køberrådgivere.

²² Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Medhjælpere i ejendomsformidlingsvirksomheder

Personer, som ikke er godkendt ejendomsmægler eller personer, som er uddannede som ejendomsmæglere og som har været registreret, men ikke længere er registreret i Erhvervsstyrelsen som ejendomsmægler, kan ikke indbringes for Disciplinærnævnet.

Dansk Ejendomsmæglerforening anslår, at der pt. er ca. 6.000 personer beskæftiget i ejendomsmæglerbranchen, hvoraf 3.750²³ er godkendte ejendomsmæglere. Det vil sige, at der er ca. 2.250 personer beskæftiget i ejendomsmæglerbranchen, som ikke er godkendte ejendomsmæglere. Personkredsen, som ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet udgør således over en tredjedel af den personkreds, der varetager ejendomsformidlingsopgaver.

Eksempler på personer, der ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet er f.eks. en person med titlen salg og vurdering, salg, sagskoordinator m.v., som kan have arbejdet i ejendomsmæglerbranchen i mange år, men som ikke har gennemført ejendomsmægleruddannelsen. Det samme gælder for en person, som ikke er godkendt ejendomsmægler, men som bruger og dermed misbruger titlen. Et andet eksempel er en person, som ejer en ejendomsformidlingsvirksomhed og ikke selv er godkendt ejendomsmægler, men har en ansat som er ansvarlig ejendomsmægler på de formidlingsopdrag, som udføres i ejendomsformidlingsvirksomheden.

Efter de gældende regler i LOFE § 28 skal der udpeges en ansvarlig ejendomsmægler for hvert formidlingsopdrag, som er ansvarlig for de opgaver, der udføres i forbindelse med formidlingsopdraget. Såfremt den ansvarlige ejendomsmægler har valgt at lade visse opgaver i forbindelse med formidlingsopdraget udføre af medhjælpere, er den ansvarlige ejendomsmægler som udgangspunkt fortsat ansvarlig for medhjælpernes handlinger og for, at formidlingsopdraget udføres i henhold til LOFE, herunder god ejendomsmæglerskik. Princippet om en ansvarlig ejendomsmægler begrænser ikke anvendelsen af medhjælpere i ejendomsformidlingsvirksomheder, men betyder, at en ejendomsmægler har et disciplinært ansvar for sine medhjælperes handlinger. Forinden indførelsen af kravet om udpegelse af en ansvarlig ejendomsmægler blev klager til Disciplinærnævnet over uregistrerede medhjælpere afvist fra behandling²⁴.

Eksempler på praksis fra Disciplinærnævnet for så vidt angår ansvar for medhjælpere:

- 488-19/01639: Den ansvarlig ejendomsmægler blev gjort ansvarlig for, at to medhjælpere havde foretaget falske fremvisninger af en bolig. Så snart sagen kom til den ansvarlige ejendomsmæglers opmærksomhed, gik mægleren i gang med at undersøge forholdene, og han mente ikke, at han burde have opdaget, at dette var sket. Den ansvarlige ejendomsmægler blev idømt en bøde på 50.000 kr. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev idømt en bøde på 100.000 kr. for ikke at have sørget for, at der var etableret de nødvendige procedurer til at

²³ Tal trukket fra www.datacvr.virk.dk den 9. juni 2021.

²⁴ <https://boligejer.dk/analyse-af-dele-af-ejendomsmaegleromraadet-2013>

sikre, at en situation som den foreliggende kunne forekomme. Medhjælperne kunne ikke indbringes for Disciplinærnævnet, men det fremgår af kendelsen, at de efterfølgende blev afskediget af ejendomsformidlingsvirksomheden.

- 510-19/08154: Ansvarlig ejendomsmægler ifaldt ansvaret for medhjælperens mangelfulde rådgivning af sælger. Sælger havde formidlingsaftaler med to ejendomsformidlingsvirksomheder, og ønskede opsigelse af aftalen med indklagede. Medhjælperen rådgav sælger til at berostille sin formidlingsaftale, uden at vejlede om risikoen for, at sælger derved kunne risikere at betale vederlag til begge virksomheder ved salg af ejendommen. Den ansvarlige ejendomsmægler blev pålagt en bøde på 30.000 kr.
- 549-20/09994: Ansvarlig ejendomsmægler blev gjort ansvarlig for, at en ansat medhjælper havde handlet i egen interesse og forsøgt at sælge sin egen bolig i stedet for klagers. Den ansvarlige ejendomsmægler blev idømt en bøde på 50.000 kr., da den ansvarlige ejendomsmægler skal føre tilsyn med, at medhjælperens ageren er i overensstemmelse med LOFE, herunder god ejendomsmæglerskik. Ejendomsformidlingsvirksomheden blev ikke idømt en sanktion, da det ikke blev vurderet, at virksomheden havde et medansvar eller et selvstændigt ansvar.

Som det fremgår ovenfor, er ca. 1/3 af den personkreds, der varetager ejendomsformidlingsopgaver til eller for forbrugere, ikke godkendte ejendomsmæglere, og vil derfor ikke kunne indbringes for Disciplinærnævnet. Disse personer vil som medhjælper være underlagt den ansvarlige ejendomsmæglerens tilsyn, men kan ikke ifalde et disciplinært ansvar. Der kan være situationer, hvor medhjælperens overtrædelse vil kunne være vanskelig for den ansvarlige ejendomsmægler at opdage i tide.

Henset til at formålet med Disciplinærnævnet er at være adfærdsregulerende for ejendomsmæglerbranchen, har arbejdsgruppen overvejet, om personkredsen bør udvides til også at omfatte andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden, som kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler, jf. LOFE § 28, stk. 2.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der med de gældende regler kan være et incitament til at deponere sin godkendelse som ejendomsmægler eller fravælge at gennemgå uddannelsen som ejendomsmægler for at undgå at blive indbragt for Disciplinærnævnet. En sådan adfærd kan føre til forøget risiko for overtrædelse af reglerne i LOFE som ikke kan sanktioneres, og kan dermed motivere til ikke at uddanne og registrere sig som ejendomsmægler.

Arbejdsgruppen har overvejet, om en udvidelse af personkredsen, der kan indbringes for Disciplinærnævnet, til medhjælper – dog ikke personer under uddannelse i ejendomsmæglerbranchen, som f.eks. praktikanter, trainees, elever osv. - vil kunne imødegå dette.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at spørgsmålet om en evt. udvidelse af personkredsen, der kan indbringes for Disciplinærnævnet, til også at omfatte andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden, som kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med opdraget

under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler, men som ikke er godkendte ejendomsmæglere, kan rejse større principielle spørgsmål i forhold til det disciplinære system, der er etableret på ejendomsmæglerområdet, og regulering af ejendomsmæglerbranchen i øvrigt.

Kravet om registrering findes således ikke i forhold til den enkelte person, som er beskæftiget med ejendomsformidling, og centrale formidlingsopgaver kan derfor i praksis foretages af uregistrerede medhjælpere, som ikke nødvendigvis har den fornødne uddannelse eller praktiske erfaring. På denne baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at det ikke umiddelbart er muligt at gøre et personligt disciplinært ansvar gældende over for uregistrerede medhjælpere for ikke at overholde de pligter, som følger af LOFE, og god ejendomsmægleretik.

I Erhvervsstyrelsens analyse fra 2013²⁵ blev det påpeget, at risikoen ved udviklingen med mange medhjælpere, der ikke er godkendte ejendomsmæglere er, at registreringsordningen og titelbeskyttelsen langsomt mister sin betydning. Det anføres i analysen, at der herudover kan være en risiko for, at de mange uregistrerede medhjælpere i branchen kan betyde, at kvaliteten af de ydelser, der gives til forbrugerne, forringes.

Samtidig er der i de gældende regler ikke fastsat nogen fast øvre grænse for, hvor mange sager eller medhjælpere en ansvarlig ejendomsmægler kan have ansvaret for. Det er således den ansvarlige ejendomsmæglers eget ansvar ikke at påtage sig mere end den pågældende kan håndtere og den ansvarlige mæglers opgave, kun at uddelegere opgaver til medhjælpere, som er kvalificerede til at udføre disse. Noget tyder på, at det kan være svært for den pågældende ansvarlige ejendomsmægler, der typisk er ansat, at sætte en sådan grænse overfor sin arbejdsgiver.

Ejendomsformidlingsvirksomhedens ledelse kan dog holdes ansvarlig, hvis fordelingen af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælpere i sig selv medfører, at arbejdsbyrden for en ansvarlig ejendomsmægler bliver urimelig stor, jf. LOFE §§ 52, stk. 2, 53, stk. 4. Men dette fritager ikke den ansvarlige ejendomsmægler for ansvar i de konkrete sager.

Hertil skal det bemærkes, at der er stor variation i, hvor mange medhjælpere der er ansat i de enkelte ejendomsformidlingsvirksomheder. Nogle ejendomsformidlingsvirksomheder ansætter primært uddannede ejendomsmæglere, hvor andre ejendomsformidlingsvirksomheder i større grad gør brug af muligheden for at ansætte medhjælpere.

Arbejdsgruppens vurdering

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det ved en kommende ændring af LOFE kan overvejes, om det er hensigtsmæssigt at foretage lovændringer, hvorefter også andre personer i ejendomsformidlingsvirksomheden, som kan udføre formidlingsopgaver i forbindelse med

²⁵ <https://boligejer.dk/analyse-af-dele-af-ejendomsmægleromraadet-2013>

opdraget under tilsyn af den ansvarlige ejendomsmægler (medhjælper), kan ifalde et ansvar for overtrædelse af god skik.

Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at det ved en kommende ændring af LOFE, bør undersøges, om der i branchen eksisterer en hensigtsmæssig fordeling af ressourcerne mellem ansvarlige ejendomsmæglere og medhjælper, med henblik på at afdække om der er behov for en lovbestemt grænse for, hvor mange medhjælper en ansvarlig ejendomsmægler kan føre tilsyn med.

Køberformidlere/-rådgivere

Muligheden for at indbringe ejendomsmæglere der formidler køb af fast ejendom for Disciplinærnævnet, blev afskaffet ved ikrafttrædelsen af den gældende LOFE i 2015²⁶, som ophævede den gamle lov på området. Baggrunden herfor var et ønske om at klargøre ejendomsmæglerens rolle over for forbrugeren og således særligt tydeliggøre, at ejendomsmægleren er sælgers repræsentant.²⁷

Dermed gælder der, udover LOFE §§ 48, 49 og 50, jf. LOFE § 1, stk. 4 og 5,²⁸ ikke særlige regler for køberformidling/-køberrådgivning. Der er således heller ikke et krav i LOFE om, at køberformidlere/-rådgivere skal have en ansvarsforsikring eller oplyse om, at der ikke foreligger en forsikring. Køberformidleren/-rådgiveren kan dog f.eks. være omfattet af lov om juridisk rådgivning²⁹, forudsat den tjenesteydelse, som leveres, opfylder betingelserne i § 1, stk. 1, i lov om juridisk rådgivning. Dansk Ejendomsmæglerforening har derudover udstedt normer, som gælder for de af Dansk Ejendomsmæglerforenings medlemmer, der virker som køberformidlere/-rådgivere. Klagenævnet behandler også klager over godkendte ejendomsmæglere, som formidler eller rådgiver i forbindelse med køb af fast ejendom, i forhold til overtrædelser af lov om juridisk rådgivning.

Ovenstående betyder dog, at personer, som agerer køberrådgiver, køberformidler, købermægler etc. og har til opgave at varetage købers interesse i forbindelse med ejendomshandlen ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet, uanset om personen er uddannet og godkendt som ejendomsmægler.

Køberrådgivning/-formidling defineres på følgende måde:

- Ved køberformidling forstås en tjenesteydelse, hvor en forbruger antager en ejendomsmægler til at undersøge markedet for fast ejendom, der stemmer overens med de ønsker forbrugere har, med henblik på køb.
- Ved køberrådgivning forstås en tjenesteydelse, der udøves for forbrugere af bl.a. godkendte ejendomsmæglere, som indeholder rådgivning, forhandling og øvrig praktisk og juridisk håndtering af processer i forbindelse med køb af fast ejendom.

²⁶ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

²⁷ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

²⁸ Lov om omsætning af fast ejendom, jf. LBK nr. 1717 af 16. december 2010

²⁹ Lov nr. 419 af 9. maj 2006 om juridisk rådgivning

Eksempler på situationer, som ikke kan indbringes for Disciplinærnævnet:

- Køberrådgiver overser vigtig oplysning i handlens dokumenter om f.eks. at 1. salen i huset, ikke er godkendt til beboelse, vedtagelse af motorvej tæt på ejendom, servitut om vejret eller andet, som for køber er afgørende for handlen og medfører væsentlige omkostninger for køber.
- Køberrådgiver begår fejl i skødeberigtigelsen og får skødet afvist med deraf følgende økonomiske konsekvenser for køber (og også sælger), da tinglysning af skødet har betydning for lånoptagelse og den senere frigivelse.

Erhvervelse af fast ejendom, vil typisk være det enkeltstående største køb, som en forbruger gør i sin levetid. Da sælger af fast ejendom er rådgivet af sælgers ejendomsmægler og da ejendomsmægleren samtidigt ikke må være rådgiver for køber, jf. LOFE § 26, stiller det store krav til en købers eventuelle egen rådgiver.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det derfor kan synes problematisk, at det kun er den ene side af rådgivningen (sælgers ejendomsmægler) og ikke den anden side (i form af køberformidlere/-rådgivere) der kan indbringes for Disciplinærnævnet.

Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at en forbruger, som køber fast ejendom, og benytter sig af en køberformidler/-rådgiver, der er godkendt ejendomsmægler, bør kunne forvente, at køberformidlingen/-rådgivningen udøves efter de samme faglige standarder og på samme niveau som den rådgivning sælger modtager fra ejendomsmægleren.

En udvidelse af den personkreds, der kan indbringes for Disciplinærnævnet, til at omfatte køberformidlere/-rådgivere kræver en sondring mellem de køberformidlere/-rådgivere, der er godkendte ejendomsmæglere, og de køberformidlere/-rådgivere, der ikke er godkendte ejendomsmæglere.

Køberformidlere/-rådgivere, der er godkendte ejendomsmæglere

Et disciplinærnævn kan kun behandle klager over personer, som besidder en særlig godkendelse eller har en særlig betroet stilling.

Godkendte ejendomsmæglere, der yder køberformidling/-rådgivning, har således en særlig godkendelse, og ville derved kunne indbringes for Disciplinærnævnet, under forudsætning af en tilpasning af LOFE.

En mulighed for indbringelse for Disciplinærnævnet vil kræve en nærmere beskrivelse af de opgaver og pligter en køberformidler/-rådgiver har, herunder en udformning af god skik for køberformidling/-rådgivning, idet bestemmelserne om god ejendomsmæglerskik, jf. LOFE §§ 24-26, omhandler ejendomsmæglerens omsorgspligt primært overfor sælger.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der bør udformes en beskrivelse af de opgaver og pligter en køberformidler/-rådgiver har, herunder en god skik-regel. Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at det alene bør være godkendte ejendomsmæglere, som rådgiver forbrugere om eller formidler køb af fast ejendom, der bør kunne indbringes for Disciplinærnævnet.

Endvidere har arbejdsgruppen overvejet, om der bør indføres et krav om, at der skal tilknyttes en ansvarlig ejendomsmægler i forbindelse med en aftale om rådgivning/formidling af køb af fast ejendom, idet det er arbejdsgruppens opfattelse, at det vil kunne sikre forbrugere bedre, idet der herved altid vil være en godkendt ejendomsmægler tilknyttet, som har en ansvarsforsikring. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det ved en kommende ændring af LOFE bør overvejes.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at der formuleres konkrete opgaver og pligter, samt en god skik-regel for rådgivning/formidling af køb af fast ejendom, som bør gælde for godkendte ejendomsmæglere. Godkendte ejendomsmæglere, der agerer som køberformidlere/-rådgivere, bør ligeledes kunne indbringes for Disciplinærnævnet for overtrædelse af disse pligter og god skik.

Arbejdsgruppen anbefaler, at muligheden for at indføre krav om, at der skal tilknyttes en godkendt ansvarlig ejendomsmægler i forbindelse med en aftale med en godkendt ejendomsmægler om rådgivning/formidling af køb af fast ejendom i henhold til LOFE skal vurderes. Et sådant krav vil sikre, at der altid vil være en godkendt ejendomsmægler tilknyttet, som har en ansvarsforsikring.

Økonomiske konsekvenser for Disciplinærnævnet

Nævnenes Hus oplyser, at det på det foreliggende grundlag ikke er muligt at komme med et estimat over, hvad en udvidelse af personkredsen, som kan indklages for Disciplinærnævnet, vil betyde for udgifterne til Disciplinærnævnet.

Den primære indikator på udgifterne til driften af Disciplinærnævnet er antallet af klagesager, og dertil knyttede timer til sagsbehandling mv. En udvidelse af personkredsen, som kan indklages for Disciplinærnævnet, vil ikke nødvendigvis føre til en stigning i antallet af klager, da en del af sagerne allerede i dag er omfattet af klagemulighederne til Disciplinærnævnet.

Af nedenstående tabel fremgår det, at de budgetterede udgifter til driften af Disciplinærnævnet i indeværende år er 1,7 mio. kr. På baggrund af de budgetterede udgifter i 2021, er der foretaget et estimat over omkostningerne til driften af Disciplinærnævnet ved en stigning i antallet af klagesager på hhv. 25 %, 50 % og 100 %.

Tabel 3: Scenarier for udgifter til Disciplinærnævnet

Scenarier for udgifter til Disciplinærnævnet	B2021	Udgifter ved 25% flere klager	Udgifter ved 50% flere klager	Udgifter ved 100% flere klager
Udgifter i alt (mio. kr.)	1,7	2,0	2,4	3,1

Kilde: Nævnenes Hus

Udgifterne til driften af Disciplinærnævnet afhænger af en række faktorer, som ikke eller kun i begrænset omfang er medtaget i ovenstående, herunder bl.a. om sagernes omfang og kompleksitet samt udgifter til større retssager.

Det skal endvidere bemærkes, at ovenstående tager udgangspunkt i de nuværende driftsudgifter. En ændring i sammensætningen af Disciplinærnævnet og personkredsen, herunder usikkerhed omkring udgifterne til gebyropkrævning, fremgår ikke af ovenstående.

Endelig skal det bemærkes, at Disciplinærnævnet er gebyrfinansieret betalt af ejendomsmæglerne med balancekrav. Eventuelle meromkostninger til driften af Disciplinærnævnet, vil derfor skulle finansieres gennem gebyropkrævning hos erhvervet.

5.4.3 Disciplinærnævnets kompetence til at fortsætte sager af egen drift

Det fremgår af lovbemærkningerne til LOFE³⁰, at Disciplinærnævnet ikke kun er et klagenævn, men også skal medvirke til at opretholde en god disciplin og forretningsmoral blandt ejendomsmæglerne samt ejendomsformidlingsvirksomheder og udstikke rammerne for god ejendomsmæglerskik. Disciplinærnævnet skal derfor også varetage andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Disciplinærnævnet skal således - under iagttagelse af almindelige forvaltningsretlige regler - have en vis frihed til at udvide sagen efter de oplysninger og undersøgelser, der er fremkommet under sagsbehandlingen.

Det fremgår således af lovbemærkningerne³¹ til LOFE § 52, at såfremt klageren taber interessen for sagen undervejs eller trækker sin klage tilbage, betyder det ikke, at sagen automatisk bortfalder. Er en sag rejst, og klagen viser sig berettiget, har klageren ikke mulighed for at standse Disciplinærnævnets sagsbehandling. Det vil bero på en konkret vurdering fra Disciplinærnævnet.

³⁰ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

³¹ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at hvis det fremgår direkte af lovens bestemmelser, at Disciplinærnævnet kan fortsætte sager og tage klagepunkter op af egen drift, vil det tydeliggøre, at Disciplinærnævnet også varetager andre end klagerens interesser, herunder offentlighedens interesse i, at konstaterede lovovertrædelser påtales og sanktioneres. Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at en tydeliggørelse heraf vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt for ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at det fremgår direkte af reglerne (lov/bekendtgørelse), at Disciplinærnævnet kan fortsætte sager, selv om klager trækker klagen tilbage, og tage klagepunkter op af egen drift, hvis nævnet finder grundlag herfor.

5.4.4 Klagegebyrets betydning

Klagegebyret for indbringelse af en klage til Disciplinærnævnet blev indført i 2015 ved bekendtgørelse om gebyr vedrørende klager og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere³². Baggrunden for indførelsen af klagegebyret var, at klagegebyret skulle medvirke til, at forbrugerne nøje overvejer, hvorvidt der er grundlag for at indlevere en klage til Disciplinærnævnet for at sikre, at antallet af åbenbart grundløse klager mindskes.

Når man ser på antal sager indbragt for Disciplinærnævnet før 2015, dvs. før klagegebyret blev indført, er antallet af indbragte sager dog ikke faldet. Tværtimod har der været en lille stigning i antal af indbragte sager. Opgørelsen af antal sager i tabel 4 indeholder alle sager, som Disciplinærnævnet har modtaget, inklusiv eventuelle grundløse sager. Disciplinærnævnet fører alene statistik over om en sag er afvist, herunder om det er Disciplinærnævnet eller formanden, som har afvist sagen. Disciplinærnævnet fører således ikke statistik over grundlaget for, at en sag er afvist.

Disciplinærnævnet oplyser, at modtagelse/afvisning af åbenbart grundløse klager sker meget sjældent, og at nævnet ikke efter 1. januar 2017 har haft grundlag for at afvise en klage som værende åbenbart grundløs.

³² BEK nr. 1476 af 4. december 2015 om gebyr vedrørende klager og driften af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere

Tabel 4: Antal sager indbragt for Disciplinærnævnet

År	Antal sager indbragt for Disciplinærnævnet *
2010	33
2011	27
2013	52
2012	33
2014	40
2015	49
2016	50
2017	39
2018	50
2019	34

Kilde: Nævnenes Hus

*Antal af sager som oplyst i nævnets årsberetninger.

De bøder, som Disciplinærnævnet måtte udstede, tilfalder statskassen. En forbruger, der klager til Disciplinærnævnet, har derfor ingen økonomisk vinding ved at klage, og eftersom det koster 250 kr. i klagegebyr, kan det måske afholde nogle forbrugere fra at klage. Disciplinærnævnet kan således gå glip af nogle af de relevante klager ved at have et klagegebyr.

I 2020 blev der indbetalt 9.500 kr. i form af klagegebyrer til Disciplinærnævnet, hvilket svarer til 38 klager. I den forbindelse blev der returneret 5.700 kr., hvilket svarer til 23 klager. Dette indebærer, at klagegebyret i 2020 bidrog til finansieringen af Disciplinærnævnet med 3.750 kr. Dette er 0,19 % ud af Disciplinærnævnets samlede indtægt. Derudover er det relevant at bemærke, at der er administrativt arbejde - og dermed udgifter - forbundet med både opkrævning af klagegebyret og eventuel tilbagebetaling af klagegebyret, i de sager, hvor klageren får medhold. Klagegebyret har således en meget begrænset finansiel betydning for driften af Disciplinærnævnet i dag og formodes nærmere at være en udgift for Disciplinærnævnet, henset til det administrative arbejde, der er forbundet med tilbagebetaling af klagegebyrer.

Tabellen nedenfor viser en oversigt over andre nævn og deres klagegebyrer. Oversigten er ikke udtømmende.

Tabel 5: Klagenævn og klagegebyr

Nævn	Klagegebyr (kr.)
Sundhedsvæsenets disciplinærnævn	Gratis
Tandskadeankenævnet	Gratis
Ankenævnet for køreundervisning	150
Ankenævnet på energiområdet	160
Parkeringsklagenævnet	175
Teleankenævnet	175
Ankenævnet for forsikring	200
Det Finansielle ankenævn	200
Disciplinærnævn for Ejendomsmæglere	250
Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige	275 (gratis, hvis disciplinærsag)
Pakkerejseankenævnet	275
Ankenævnet for Feriehusudlejning	300
Byggeriets ankenævn	300
Advokatnævnet	500
Revisornævnet	500

I forbindelse med sammenligningen af klagegebyret, er det relevant at være opmærksom på nævnenes karakter, og hvorvidt intentionerne for at klage er ens.

Følgende af ovenstående nævn er lovbestemte disciplinærnævn: Sundhedsvæsenets disciplinærnævn, Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede byggesagkyndige, Advokatnævnet, Revisornævnet. Tandskadeankenævnet er et lovbestemt ankenævn.

Følgende af ovenstående er private ankenævn, som er godkendt af erhvervsministeren: Ankenævnet for køreundervisning, Ankenævnet på energiområdet, Teleankenævnet, Ankenævnet for forsikring, Det Finansielle ankenævn, Pakkerejseankenævnet, Ankenævnet for Feriehusudlejning, Byggeriets ankenævn. De private ankenævn, som er godkendt af erhvervsministeren, er underlagt lov om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven). Direktivet om alternativ tvistbilæggelse i forbindelse med tvister på forbrugerområdet (ATB-direktivet) er implementeret i forbrugerklageloven.

Det giver det mest retvisende billede at sammenligne klagegebyret for Disciplinærnævnet med gebyret for andre lovbestemte disciplinærnævn, som i dette tilfælde bl.a. er Advokatnævnet, Revisornævnet samt Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Advokatnævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Klagegebyret blev indført i 2020, og formålet med ændringen var blandt andet at søge at mindske antallet af åbenbart grundløse klager med henblik på at sikre, at Advokatnævnet kan bruge sine ressourcer bedst muligt. I forbindelse med indførelsen af gebyret, blev der hentet inspiration fra Revisornævnet, hvor der ligeledes er et klagegebyr på 500 kr. Det fremgår af lovbemærkningerne³³, at der i 2017 blev afvist 466 klager ud af i alt 1.250 indgivne klager, og at tallet var på et tilsvarende niveau i 2015 og 2016. Advokatnævnet kan tage stilling til størrelsen af en advokats salær (salærsager) og til, om en advokat har tilsidesat god advokatskik (adfærdssager). I salærsager kan Advokatnævnet godkende eller nedsætte salæret samt lade det bortfalde. I adfærdssager kan Advokatnævnet give advokaten en sanktion. En eventuel bøde i adfærdssager tilfalder statskassen. Advokatnævnet kan i adfærdssager ikke tage stilling til, om en advokat skal betale erstatning.

Revisornævnet opkræver et klagegebyr på 500 kr. Såfremt Revisornævnet finder, at en revisor ikke har overholdt de gældende regler og pålægger en revisor en bøde, tilfalder bøden statskassen. Revisornævnet kan således ikke pålægge en revisor at yde erstatning. Det fremgår af Revisornævnets årsberetning fra 2020³⁴, at der i 2020 blev afvist 7 klager af formanden for Revisornævnet forinden nævnbehandlingen. Der var yderligere 2 sager, der blev afvist af nævnet. Det fremgår af Revisornævnets årsberetning fra 2019³⁵, at der i 2019 blev afvist 7 klager af formanden for Revisornævnet forinden nævnbehandlingen. Der var 0 sager, der blev afvist af nævnet.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler klager over tilstandsrapporter, der er udarbejdet under huseftersynsordningen (klagesager). Klagegebyret for klagesager er 275 kr. I klagesager kan nævnet pålægge en beskikket bygningssagkyndig at betale erstatning for tab, der er lidt af klager på grund af fejl og mangler i en tilstandsrapport. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige behandler desuden disciplinærsager mod beskikkede bygningssagkyndige. Nævnet kan af egen drift indlede en disciplinærsag mod en bygningssagkyndig. Endvidere kan fysiske og juridiske personer med retlig interesse heri anmode om, at der indledes en disciplinærsag mod en beskikket bygningssagkyndig. For disse typer sager, er der ikke et klagegebyr. En eventuel bøde i adfærdssager tilfalder statskassen. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningssagkyndige har afvist 1 disciplinærsag i 2017 og 1 disciplinærsag i 2020, dvs. i alt 2 afviste disciplinærsager siden 2016³⁶.

Incitamenterne til at klage til Disciplinærnævnet, hvor klageren ikke får noget økonomisk ud af at klage, er således de samme som incitamenterne til at klage til (i) Advokatnævnet fsva. adfærdssager (gebyr 500 kr.), (ii) Revisornævnet (500 kr.), og (iii) Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede

³³ Forslag 2018/1 LSF 18 til lov om ændring af retsplejeloven og lov om fuldbyrdelse af straf

³⁴ Revisornævnets årsberetning fra 2020, s. 11-12

³⁵ Revisornævnets årsberetning fra 2019, s. 15

³⁶ <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/disciplinaer-og-klagenaevnet-for-beskikkede-bygningssagkyndige/aarsberetninger/>

bygningssagkyndige fsva. disciplinærsager (gebyr 0 kr.). I alle disse tilfælde tilfalder en eventuel bøde statskassen, og der kan ikke pålægges indklagede at yde erstatning.

Ved sammenligningen af klagegebyret, er det dog relevant at være opmærksom på, at der er etableret et offentligt tilsyn med både advokater og revisorer, men at der ikke er et offentligt tilsyn med ejendomsmæglere. Det er også relevant at være opmærksom på, at det typisk er forbrugere, der klager i sager om ejendomshandel, hvorimod det typisk er Erhvervsstyrelsen i forbindelse med tilsyn eller private erhvervsdrivende der klager over revisorer³⁷. Derudover er det en relevant forskel, at Disciplinærnævnet har mulighed for at fortsætte og i visse tilfælde udvide en sag uafhængigt af forbrugers klage – det kan Advokatnævnet ikke. Som det fremgår ovenfor, var der desuden et større antal afviste klager til Advokatnævnet inden klagegebyret blev indført, hvilket ikke er tilfældet for klager til Disciplinærnævnet. Grundløse klager fremgår af tabel 1 i kategori ”Afvist fra realitetsbehandling” som udgør 6-24 % af de afsluttede sager. Kategorien dækker over det samlede antal sager, der er afvist af formalitetsårsager, ikke udelukkende åbenbart grundløse klager. Disciplinærnævnet oplyser at modtagelse/afvisning af åbenbart grundløse klager sker meget sjældent.

Der er ikke etableret et offentligt tilsyn med ejendomsmæglere og forbrugere er ikke altid klar over, om ejendomsmæglere handler i overensstemmelse med deres pligter iht. LOFE og god ejendomsmægleretik. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at det er vigtigt, at når en forbruger fatter mistanke om en overtrædelse, at forbrugeren ikke på grund af et klagegebyr afholder sig fra at klage til Disciplinærnævnet.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at flere forbrugere formentlig vil klage hvis klagegebyret afskaffes, og at det vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt for både ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder samt skabe incitament til at overholde reglerne.

Derudover har klagegebyret en meget begrænset finansiel betydning for driften af Disciplinærnævnet i dag og formodes nærmere at være en udgift for Disciplinærnævnet, henset til det administrative arbejde, der er forbundet med inddrivelse og tilbagebetaling af klagegebyrer.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at klagegebyret for indbringelse af en klage til Disciplinærnævnet afskaffes.

³⁷ Revisornævnets Årsberetning 2020, side 11

6 Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder, herunder samspillet med strafferetten

Disciplinærnævnet behandler klager over godkendte ejendomsmæglere og/eller ejendomsformidlingsvirksomheder, der har handlet i strid med deres forpligtelser i henhold til LOFE og god ejendomsmæglerskik.

Disciplinærnævnet har følgende sanktionsmuligheder overfor ejendomsmæglere:

- Tildele en advarsel.
- Pålægge en bøde på maksimalt 300.000 kr.
- Begrænse adgang til at udøve ejendomsformidling.
- Frakende godkendelse i en periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre.

Disciplinærnævnet har følgende sanktionsmuligheder overfor ejendomsformidlingsvirksomheder:

- Tildele en advarsel.
- Pålægge en bøde på maksimalt 750.000 kr.

Det bemærkes, at disciplinærsager er civile retlige (og ikke strafferetlige), som rejses mod udøvere af visse, særligt betroede og/eller godkendte professioner.

6.1 Sanktionsmuligheder overfor ejendomsmæglere

Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder overfor ejendomsmæglere fremgår af LOFE § 53, stk. 1 og 2.

Advarsel (LOFE § 53, stk. 1)

Den mildeste sanktion er en advarsel, som er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter LOFE og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmæglerskik. Advarsler har ikke i sig selv yderligere retsvirkninger, ud over at den advaredes navn offentliggøres. I gentagelsestilfælde kan Disciplinærnævnet lægge vægt på en tidligere meddelt advarsel og pålægge en strengere sanktion.

Bøde på maksimalt 300.000 kr. (LOFE § 53, stk. 1)

En ejendomsmægler, som tilsidesætter sine pligter efter LOFE og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmæglerskik, kan af Disciplinærnævnet pålægges en personlig bøde på maksimalt 300.000 kr. Ved udmålingen af bøden skal der tages hensyn til overtrædelsens karakter og økonomiske skadevirkning for forbrugeren. Der skal endvidere lægges vægt på grovheden af overtrædelsen, antallet af overtrædelser og den vinding der er, eller kunne have været, ved overtrædelsen. Der kan også tages hensyn til ejendomsmægleren betalingssevne. Fastsættelsen af bødesanktionen foretages i relation til LOFE's formål om at være en forbrugerbeskyttende lov. Der

lægges således vægt på, om ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter på en sådan måde, at forbrugers stilling forringes.³⁸

Begrænsning af adgang til at udøve ejendomsformidling (LOFE § 53, stk. 2)

Disciplinærnævnet kan begrænse en ejendomsmægleres adgang til at udøve ejendomsformidling, hvis ejendomsmægleren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler og de udviste forhold giver grund for at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve virksomheden på forsvarlig måde.

Begrænsningen af adgangen til at udøve ejendomsformidling kan anvendes som en mildere sanktion end en frakendelse og indebærer, at ejendomsmægleren afskæres fra at udføre visse opgaver indenfor ejendomsformidling, som f.eks. at være ansvarlig ejendomsmægler for et formidlingsopdrag.

Frakendelse af godkendelse i en periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre (LOFE § 53, stk. 2)

En ejendomsmægler kan frakendes sin godkendelse i en periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre, hvis ejendomsmægleren har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed som ejendomsmægler og de udviste forhold giver grund til at antage, at den pågældende ikke i fremtiden vil udøve virksomheden på forsvarlig måde.

Rettighedsfrakendelse er den alvorligste sanktion. Tilsidesættelse af god ejendomsmæglerkik kan ikke i sig selv medføre frakendelse. Sanktionen vil kun finde anvendelse i de groveste sager.

Indbringelse for domstolene m.v. (LOFE §§ 63 og 64)

Det følger af LOFE § 63, at afgørelser truffet af Erhvervsstyrelsen i henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. eller regler udstedt i medfør heraf kan indbringes for Erhvervsankenævnet, senest 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt den pågældende. Afgørelserne kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Afgørelserne kan ikke indbringes for retten, før den endelige administrative afgørelse foreligger.

Afgørelser truffet af Disciplinærnævnet kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed. Disciplinærnævnets afgørelser om f.eks. frifindelser, advarsler eller bødesanktioner er således endelige, men vil kunne indbringes for domstolene efter de almindelige regler herfor. Dette indebærer, at klageren eller ejendomsmægleren (ved advarsel eller bøde) selv skal anlægge sagen.³⁹ Det følger af LOFE § 64, at ejendomsmæglere kan forlange en afgørelse om fratagelse af godkendelse efter LOFE § 10 og begrænsning af adgangen til at udøve ejendomsformidling eller frakendelse af godkendelse efter LOFE § 53, stk. 2, indbragt for retten. Begæring herom skal være modtaget i Erhvervsstyrelsen, senest 4 uger efter at afgørelsen er meddelt den pågældende. Anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse om fratagelse af godkendelse efter LOFE § 10 har ikke opsættende

³⁸ Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

³⁹ Forslag 2013/1 LFS 137 til lov om formidling af fast ejendom m.v.

virkning, men retten kan ved kendelse bestemme, at den pågældende under sagens behandling skal have adgang til at udføre opgaver som ejendomsmægler. Ankes en dom vedrørende en afgørelse om fratagelse af godkendelse efter LOFE § 10, hvorved frakendelse af godkendelse som ejendomsmægler ikke findes lovlig, kan den ret, der har afsagt dommen, eller den ret, hvortil sagen er indbragt, bestemme, at en ejendomsmægler ikke må udføre opgaver som ejendomsmægler under ankesagens behandling. Anmodning om sagsanlæg vedrørende en afgørelse om begrænsning af adgangen til at udøve ejendomsformidling eller frakendelse af godkendelse efter LOFE § 53, stk. 2, har som udgangspunkt opsættende virkning, men retten kan ved en selvstændig afgørelse bestemme, at pågældende under sagens behandling ikke må foretage opgaver som ejendomsmægler. Findes Disciplinærnævnets afgørelse lovlig, kan det i dommen bestemmes, at anke ikke har opsættende virkning.

6.2 Sanktionsmuligheder overfor ejendomsformidlingsvirksomheder

Disciplinærnævnet sanktionsmuligheder overfor ejendomsformidlingsvirksomheder fremgår af LOFE § 53, stk. 4.

Advarsel (LOFE § 53, stk. 4)

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan tildeles en advarsel, hvis virksomheden har et selvstændigt ansvar eller et medansvar for tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. For at være medansvarlig, forudsættes det, at der er konstateret et ansvar hos en fysisk person.

Bøde på maksimalt 750.000 kr. (LOFE § 53, stk. 4)

En ejendomsformidlingsvirksomhed kan pålægges en bøde på maksimalt 750.000 kr., hvis der påhviler virksomheden et selvstændigt ansvar eller et medansvar for tilsidesættelsen af god ejendomsmægleretik. For at være medansvarlig, forudsættes det, at der er konstateret et ansvar hos en fysisk person.

Ved udmålingen af bøden skal der tages hensyn til de samme forhold, som ved udmåling af bøden til en ejendomsmægler. I sager, hvor en ejendomsformidlingsvirksomhed har et selvstændigt ansvar eller et medansvar, vil man kunne tage hensyn til størrelsen af ejendomsformidlingsvirksomhedens omsætning. Når det er relevant at tage hensyn til omsætningen, skyldes det, at bødeudmålingen efter de ovenfor anførte principper om grovhed og antallet af overtrædelser kan medføre, at en virksomhed med en beskeden omsætning pålægges en uforholdsmæssig høj bøde – eller omvendt, at en virksomhed med en betydelig omsætning pålægges en uforholdsmæssig lav bøde. Den bøde, som er fremkommet ved en vurdering af overtrædelsens grovhed og hyppighed, vil derfor – hvor det skønnes nødvendigt – kunne reguleres i opadgående eller nedadgående retning afhængig af virksomhedens omsætning.⁴⁰

⁴⁰ Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

6.3 Statistik

Tabellen nedenfor viser en oversigt over det samlede antal bøder, bødestørrelser og advarsler fordelt på år siden 2015.

Tabel 6: Samlet bødestørrelse, antal bøder og advarsler

År	Samlet bødestørrelse	Personlige bøder	Virksomheds bøder	Antal advarsler
2020	1.575.000	14	6	5
2019	1.130.000	12	8	10
2018	615.000	9	5	4
2017	555.000	14	1	11
2016	480.000	7	3	7
2015	1.125.000	5	9	12

Kilde: Nævnenes Hus

Frakendelser

- Sag 82 – 2009, afgørelse af 16. juni 2009.
 - Ejendomsmægler blev frakendt retten til at være daglig leder eller beskæftige sig med betroede midler i forbindelse med ejendomshandler i 3 år (dagældende § 29 b, stk. 2).
 - Endvidere pålagt bøde på 100.000 kr.
- Sag 176 – 2012, afgørelse af 9. september 2013
 - To ejendomsmæglere blev hver frakendt godkendelse som ejendomsmægler indtil videre (dagældende § 29 b, stk. 2).
 - Begge ejendomsmæglere blev endvidere pålagt bøder på hver 250.000 kr.
- Sag 247 – 2013, afgørelse af 4. marts 2015.
 - Ejendomsmægleren blev frakendt godkendelse som ejendomsmægler i to år (dagældende § 29 b, stk. 2).
 - Endvidere pålagt bøde på 150.000 kr.
- Sag 391 – 17/00114, afgørelse af 23. april 2018.
 - Ejendomsmægleren frakendt godkendelse som ejendomsmægler i 1 år (nugældende § 53, stk. 2).
 - Endvidere pålagt bøde på 75.000 kr.
 - I frakendelsen indgik som skærpende omstændighed, at indklagede fire gange tidligere har begået lignende overtrædelser.

6.4 Sammenstilling af Disciplinærnævnets og Revisornævnets sanktionsmuligheder

Revisornævnet behandler klager over godkendte revisorer og/eller revisionsvirksomheder, der har handlet i strid med deres forpligtelser i henhold til revisorlovgivningen.

Nedenstående tabel 7 sammenstiller sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet og Revisornævnet.

Tabel 7: Sanktionsmuligheder for Disciplinærnævnet og Revisornævnet

Sanktionsmulighed	Disciplinærnævnet	Revisornævnet
Fysisk person tildeles advarsel	En ejendomsmægler kan tildeles en advarsel.	En revisor kan tildeles en advarsel.
Fysisk person pålægges en bøde	En ejendomsmægler kan pålægges en bøde, på maksimalt 300.000 kr.	En revisor kan pålægges en bøde på 300.000 kr. (i særlige grove tilfælde op til 600.000 kr.)
Betinget frakendelse af godkendelse	Ikke mulighed herfor.	En revisor kan betinget frakendes sin godkendelse.
Begrænset adgang til at udøve virksomhed	En ejendomsmægler kan begrænses adgang til at udøve ejendomsformidling i en periode fra 6 mdr. til 5 år eller indtil videre.	En revisor kan ved et tidsbegrænset forbud begrænses i sin adgang til at udøve en række aktiviteter i op til 3 år.
Fysiske personers frakendelse af godkendelse	En ejendomsmægler kan frakendes godkendelse i en periode fra 6 mdr. til 5 år eller indtil videre.	En revisor kan frakendes godkendelsen i en periode fra 6 mdr. til 5 år eller indtil videre.
Midlertidig frakendelse af godkendelse	Ikke mulighed herfor.	En revisor kan midlertidigt frakendes godkendelsen i forbindelse med Revisornævnets behandling af sager, hvor ubetinget frakendelse påstås.
Juridiske personer tildeles advarsel	En ejendomsformidlingsvirksomhed kan tildeles en advarsel.	En revisionsvirksomhed kan tildeles en advarsel.
Juridiske personer pålægges bøde	En ejendomsformidlingsvirksomhed kan pålægges en bøde på maksimalt 750.000 kr.	En revisionsvirksomhed kan pålægges en bøde på 750.000 kr. (i særlige grove tilfælde op til 1.500.000 kr.)
Juridiske personers frakendelse af godkendelse	Ikke relevant for ejendomsformidlingsvirksomheder, da de ikke skal godkendes.	En revisionsvirksomhed kan frakendes godkendelsen i en periode fra 6 mdr. til 5 år eller indtil videre.

Disciplinærnævnets sanktionsmuligheder adskiller sig fra Revisornævnets sanktionsmuligheder på følgende områder: Bødestørrelse for fysiske personer/juridiske personer, mulighed for betinget frakendelse og midlertidig frakendelse.

På revisorområdet gælder endvidere, at en indbringelse for domstolene af Revisornævnets afgørelser om ubetinget frakendelse og om forbud har opsættende virkning, se dog nedenfor om revisornævnets beføjelser.

6.4.1 Bødestørrelser

En revisor kan af Revisornævnet pålægges en bøde på ikke over 300.000 kr. Er revisors tilsidesættelse af de pligter, som stillingen medfører, af særlig grov karakter, kan Revisornævnet forhøje bøden op til 600.000 kr.

Såfremt der påhviler en revisionsvirksomhed et selvstændigt ansvar eller et medansvar for tilsidesættelsen af revisors pligter, kan revisionsvirksomheden pålægges en bøde på ikke over 750.000 kr. Er revisionsvirksomhedens ansvar eller medansvar for tilsidesættelsen af revisors pligter af særlig grov karakter, kan Revisornævnet forhøje bøden op til 1.500.000 kr.

Muligheden for at forhøje en bøde til henholdsvis 600.000 kr. og 1.500.000 kr. blev indsat i revisorloven i 2016.⁴¹ Det fremgår af lovbemærkningerne⁴², at det maksimale bødeniveau kun bør anvendes helt undtagelsesvist, hvor usædvanlige omstændigheder i den konkrete sag afgørende taler herfor.

6.4.2 Betinget frakendelse

Virksomheden af en betinget frakendelse er, at den pågældende revisor får en særlig påmindelse (et gult kort) om, at kvaliteten af revisionsarbejdet ikke lever op til gældende standarder, og at en fortsættelse af revisionsarbejdet uden forbedringer af kvaliteten kan forventes at føre til, at godkendelsen som revisor frakendes. En betinget frakendelse vil ikke påvirke revisorens muligheder for udøvelsen af sit erhverv.⁴³

Betinget frakendelse vil især kunne finde anvendelse, hvor der ikke er et tilstrækkeligt grundlag til at frakende revisor godkendelsen, men hvor forholdet dog er groft. Prøvetidens længde vil afhænge af karakteren af revisors forseelse, herunder antallet af forhold, der danner grundlag for den betingede frakendelse. Det fremgår af lovbemærkningerne⁴⁴, at ikke enhver forseelse, som revisor begår i prøvetiden, bør medføre en fuldbyrdelse af frakendelsen, og at en forseelse, som alene medfører en advarsel eller mindre bøde, således ikke bør medføre fuldbyrdelse af frakendelsen.

⁴¹ Lov nr. 631 af 8. juni 2016 om ændring af revisorloven og forskellige andre love

⁴² Forslag 2015/1 LFS 146 til lov om ændring af revisorloven og forskellige andre love

⁴³ Redegørelse om praksis for frakendelser 2014, s. 10 og 46-48

⁴⁴ Forslag 2015/1 LFS 146 til lov om ændring af revisorloven og forskellige andre love

6.4.3 Midlertidig frakendelse

Revisornævnet kan midlertidigt frakende en revisor godkendelsen i forbindelse med behandlingen af en sag, hvor pågældende revisor påstås frakendt godkendelsen ubetinget, i situationer, hvor det ikke er hensigtsmæssigt at afvente Revisornævnets behandling af en sag om frakendelse af en revisors godkendelse som revisor. Dette kan være tilfældet, hvor der er overhængende fare for, at den revisor, der er indbragt for nævnet, begår flere overtrædelser af de pligter, stillingen som revisor medfører, eller af de regler, der regulerer hvervet som revisor.

I lyset af den indgribende karakter, som en afgørelse om midlertidig frakendelse vil have for revisoren, forudsættes det, at en midlertidig frakendelse kun bringes i anvendelse under særlige omstændigheder, hvor det er forbundet med en direkte, overhængende fare for overtrædelse af reglerne for revisorer, at revisoren fortsætter med at fungere som revisor under sagens behandling, og hvor denne fare ikke kan afhjælpes på anden måde.⁴⁵

6.4.4 Opsættende virkning ved indbringelse af frakendelse for retten

En revisor kan forlange Revisornævnets afgørelse om ubetinget frakendelse eller et forbud indbragt for domstolene. Indbringelsen har opsættende virkning, men retten skal altid efter sagsøgerens (Nævnenes Hus') påstand herom tage stilling til spørgsmålet om opsættende virkning.

Dette medfører, at der altid skal være et forberedende retsmøde hurtigst muligt og inden 4 uger efter indbringelsen af sagen for retten, hvor retten skal tage stilling til, om indbringelsen har opsættende virkning eller ej. Indtil retten har taget stilling til spørgsmålet om opsættende virkning, har indbringelsen for retten opsættende virkning.

Baggrunden for reglerne på revisorområdet er, at praksis viser, at de ganske få sager om indbringelse af Revisornævnets afgørelser for domstolene i nogle tilfælde kan versere i længere tid, og at dette kan medføre en række u hensigtsmæssigheder, herunder at det tager længere tid, før Revisornævnets afgørelse er endelig, samt at revisoren under sagens behandling som udgangspunkt kan fortsætte sin virksomhed som godkendt revisor, selvom nævnet f.eks. har frakendt den pågældende godkendelsen.

6.5 Samspelet med straffebestemmelser i lov om formidling af fast ejendom mv.

Udover, at Disciplinærnævnet kan sanktionere ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der handler i strid med deres forpligtelser i henhold til LOFE og god ejendomsmægleretik, indeholder LOFE en række straffebestemmelser, der gælder for alle personer – ikke kun for godkendte ejendomsmæglere eller ejendomsformidlingsvirksomheder.

Ifølge LOFE § 65, stk. 1, kan en overtrædelse af LOFE § 7, § 8, stk. 3, § 11, stk. 1, § 13, stk. 2, 1. pkt., eller stk. 3, § 14, stk. 1, § 19, stk. 1, § 20, stk. 1, § 21, stk. 1-3, § 22, § 23, § 26, § 28, stk. 1, § 30, § 31, § 35, stk. 1 eller 2, § 36, stk. 1 eller 2, § 38, stk. 1-3, § 39, stk. 1, § 40, stk. 1, § 41, stk. 1

⁴⁵ Forslag 2020/1 LFS 13 til lov om ændring af revisorloven

eller 2, § 42, § 43, stk. 1, § 44, § 45, § 48, stk. 1 eller 2, eller § 50, stk. 1, straffes med bøde, medmindre strenge straf er forskyldt efter anden lovgivning.

Det gælder bl.a. ved misbrug af titlen ejendomsmægler, jf. LOFE § 7, § 8, stk. 3 og § 11, stk. 1.

Endvidere følger det af LOFE § 65, stk. 2, at der i regler fastsat i medfør af LOFE § 1, stk. 6, § 3, stk. 3, § 13, stk. 5, § 14, stk. 4, § 19, stk. 3, § 20, stk. 2, § 21, stk. 4, § 29, stk. 4, § 35, stk. 3, § 36, stk. 3, § 37, stk. 2 og 3, § 38, stk. 4, § 39, stk. 2, § 40, stk. 2, § 41, stk. 3, § 43, stk. 3, § 46, stk. 4, og § 48, stk. 3, kan fastsættes straf af bøde for overtrædelse af reglerne.

Ovenstående hjemmel er udmøntet i § 40 i bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen) og § 4, stk. 1, i lov om omsætning af fast ejendom, som nu er § 41, stk. 3, i LOFE, er udmøntet i § 31 i bekendtgørelse om salg af fast ejendom ved budrunde (budbekendtgørelsen), hvorefter en overtrædelse af en række bestemmelser i bekendtgørelserne kan straffes med bøde.

Det følger i øvrigt af LOFE § 65, stk. 3, at der kan pålægges selskaber m.v. (juridiske personer) strafansvar efter reglerne i straffelovens 5. kapitel.

6.6 Samspillet med strafferetten

Disciplinærnævnet har ingen sanktionsmuligheder over for personer, der ikke er godkendt ejendomsmægler. Er den pågældende person ansat i en ejendomsformidlingsvirksomhed, der er omfattet af LOFE, kan Disciplinærnævnet i stedet sanktionere den ejendomsformidlingsvirksomhed, som den pågældende er ansat i, såfremt der påhviler ejendomsformidlingsvirksomheden et selvstændigt ansvar eller et medansvar.

Domstolene har efter LOFE og straffeloven reaktionsmuligheder over for både personer, der er godkendt ejendomsmægler og for personer, der *ikke* er godkendt ejendomsmægler.

Udelukkelse fra at udøve virksomhed, som kræver offentlig autorisation eller godkendelse

Straffelovens § 78, stk. 2, bestemmer, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrundet en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet.

Det er den administrative myndighed, der har kompetence til at meddele autorisationen eller godkendelsen, der kan udelukke personen, hvis det strafbare forhold ”begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet”. Udelukkelsen kan efter straffelovens § 78, stk. 3, indbringes for domstolene.

Erhvervsstyrelsen kan i henhold til § 6, stk. 2, nr. 1, i LOFE, nægte en person godkendelse som ejendomsmægler under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.

Frakendelse af retten til at udøve bestemte former for virksomhed

Den, som udøver virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, kan ved dom for strafbart forhold frakendes retten til fortsat at udøve den pågældende virksomhed eller til at udøve den under visse former, såfremt det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller erhvervet, jf. straffelovens § 79, stk. 1.

Ved dom for strafbart forhold kan domstolene endvidere frakende en person, retten til at udøve virksomhed, der ikke kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse, hvis det udviste forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen, og særlige omstændigheder taler derfor, jf. straffelovens § 79, stk. 2.

Det følger af straffelovens § 79, stk. 3, at frakendelsen sker på en tid fra 1 år til 5 år, regnet fra endelig dom, eller indtil videre.

Den, der vedblivende udøver en virksomhed, hvortil vedkommende er frakendt retten, kan straffes med bøde eller fængsel indtil 6 måneder efter straffeloven § 131, jf. nedenfor.

Udøvelse af virksomhed uden offentlig godkendelse eller trods frakendelse hertil

Den, som offentligt eller i retsstridig hensigt udgiver sig for at have en offentlig myndighed eller offentlig bemyndigelse til en virksomhed, eller som uden offentlig bemyndigelse udøver en virksomhed, til hvilken sådan kræves, eller vedblivende udøver en virksomhed, til hvilken retten er ham frakendt, straffes med bøde eller fængsel indtil 6 måneder, jf. straffelovens § 131.

6.7 Arbejdsgruppens overvejelser

Til belysning af om Disciplinærnævnet har passende sanktionsmuligheder efter de gældende regler, eller om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder, har arbejdsgruppen blandt andet overvejet følgende.

6.7.1 Mulighed for at udtale kritik

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt Disciplinærnævnet bør have mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel.

Efter de gældende regler er den mildeste sanktion en advarsel, som er en tilkendegivelse af, at ejendomsmægleren har tilsidesat sine pligter efter LOFE og regler udstedt i medfør heraf, herunder god ejendomsmæglerskik.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige har mulighed for bl.a. at tildele en beskikket bygnings-sagkyndig, der har tilsidesat sine pligter, en påtale, jf. § 2, stk. 1, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige.⁴⁶, som er en mildere sanktion

⁴⁶ Bekendtgørelse nr. 20 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygnings-sagkyndige af 12. januar 2011

end en advarsel. Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige har en anderledes tilgang til behandlingen af disciplinærsager end Disciplinærnævnet. Der findes ingen god skik regel, som der gør for eksempelvis ejendomsmæglere, revisorer og advokater. En disciplinærsanktion tager i de fleste tilfælde udgangspunkt i en teknisk revision, som udføres af Sikkerhedsstyrelsen. I den tekniske revision lægges der vægt på, om skadesbeskrivelsen og karaktergivningen i tilstandsrapporten er korrekt. Navne på og firmatilknytningsforhold for beskikkede bygningsagkyndige, der har fået en påtale, offentliggøres ikke.⁴⁷

Tabellen nedenfor viser en oversigt over sanktioner i de forgangene år for Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige.

Tablet 8: Sanktioner i de forgangene år for disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

År	Inddragelse af autorisation	Bøde	Advarsel	Påtale
2020	0	0	1	6
2019	0	0	1	0
2018	1	1	0	2
2017	0	0	0	2
2016	1	0	2	14

Kilde: Nævnenes Hus

Advokatnævnet har mulighed for at sanktionere en advokat med bl.a. en irettesættelse, jf. retsplejelovens 147 c.⁴⁸ Muligheden for en irettesættelse blev indsat i retsplejeloven ved lov nr. 520 af 6. juni 2007. Før ændringen havde Advokatnævnet mulighed for enten at give en advarsel eller en irettesættelse. Det fremgår af lovbemærkningerne⁴⁹, at bestemmelsen blev ændret, så sanktionen irettesættelse, fremover skulle anvendes i de tilfælde, hvor der før blev givet en advarsel eller irettesættelse. Formålet var at undgå, at der opstår tvivl om sanktionens alvor. Advokatnævnet anvender typisk en irettesættelse som en mildere sanktion efter omstændighederne, hvis der f.eks. er tale om en fejl, men hvor det stadig er en overtrædelse af loven. Irettesættelse bruges f.eks. hvis en mail ved en fejl er sendt til en forkert person, men hvor advokaten har beklaget efterfølgende, eller hvis advokaten ved en fejl ikke har fået sat modpartens repræsentant i kopi på en henvendelse, men hvor det ikke har haft nogen betydning for sagen. Advokatnævnet offentliggør ikke irettesættelser, frifindende afgørelser eller afgørelser i salærsager.⁵⁰

Tabellen nedenfor viser en oversigt over sanktioner i de forgangene år for Advokatnævnet.

⁴⁷ § 19, stk. 1, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

⁴⁸ <https://www.advokatsamfundet.dk/advokatnaevnet/advokatnaevnets-arbejde/afgørelsernes-betydning/>

⁴⁹ lovforslag nr. 163 af 28. februar 2007 om ændring af retsplejeloven

⁵⁰ §§ 14 – 18 i forretningsorden for Advokatnævnet

Tabel 9: Sanktioner i de forgangene år for Advokatnævnet

År	Irettesættelse	Bøde	Frakendelse	Overtrædelse uden sanktion	Ikke udleveret bestilling
2019	15	140	9	7	0
2018	27	192	5	10	0
2017	15	184	2	6	1
2016	27	178	3	7	0

Kilde: Advokatsamfundets hjemmeside, www.advokatsamfundet.dk

Efter de gældende regler kan udfaldet af en sag blive, at en ejendomsmægler har handlet kritisabelt, men hvor god ejendomsmæglerskik ikke kan siges at være tilsidesat. Et sådant forhold vil ikke medføre en sanktion og ejendomsmægleren frifindes, fordi overtrædelsen ikke er alvorlig nok til en advarsel. Det kan virke stødende, særligt for den forbruger der har indbragt klagen.

Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at Disciplinærnævnet bør have mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at muligheden for at udtale kritik vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt samt skabe incitament til at overholde reglerne.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet får mulighed for at udtale kritik i mindre alvorlige sager, som en formel irettesættelse, der ikke er en frifindelse, men som er en mildere sanktion end en advarsel.

Arbejdsgruppen anbefaler, at den pågældende ejendomsmæglers navn i disse tilfælde ikke offentliggøres på Disciplinærnævnets hjemmeside.

6.7.2 Mulighed for betinget frakendelse

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt Disciplinærnævnet bør have mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse af den pågældende ejendomsmæglers godkendelse.

Revisornævnet har i dag mulighed for at sanktionere en revisor med en betinget frakendelse af den pågældende revisors godkendelse. Det følger af revisorlovens § 44, stk. 2, 2. pkt., at betinget frakendelse sker på vilkår af, at vedkommende i en prøvetid på op til 5 år regnet fra Revisornævnets afgørelse ikke tilsidesætter god revisorskik under sådanne omstændigheder, at vedkommende efter en samlet bedømmelse skal frakendes godkendelsen.

Den maksimale prøvetid for betinget frakendelse i henhold til revisorloven er 5 år, og prøvetiden kan således godt være kortere end 5 år. Prøvetiden afhænger af karakteren af forseelsen. Sanktionen

betinget frakendelse er blevet anvendt af Revisornævnet i tre sager, hvor prøvetiden i den ene sag var 3 år og i de to sager var prøvetiden 5 år. I alle tre sager er indklagede, foruden betinget frakendelse, blevet pålagt bøder.

Det fremgår af lovbemærkningerne,⁵¹ at såfremt en revisor i prøvetiden tilsidesætter de pligter, som stillingen medfører, skal Revisornævnet på grundlag af en klage indgivet inden prøvetidens udløb tage stilling til, om frakendelsen skal fuldbyrdes. Ved vurderingen af, om frakendelsen skal fuldbyrdes, eller om det skal have sin forblivende ved afgørelsen om betinget frakendelse, indgår, om den tilsidesættelse af revisors pligter, som revisor nu findes skyldig i, er af så alvorlig karakter, at vedkommende efter en samlet vurdering bør frakendes godkendelsen.

Det fremgår desuden af lovbemærkningerne,⁵² at det ikke er enhver forseelse, som en revisor begår i prøvetiden, der bør medføre en fuldbyrdelse af frakendelsen. En forseelse, som alene medfører en advarsel eller mindre bøde, bør således ikke medføre fuldbyrdelse af frakendelsen.

Efter revisorlovens § 43, stk. 2, sidste pkt., kan Revisornævnet kun træffe afgørelse om betinget frakendelse, når der under sagen af klager er nedlagt påstand om anvendelse af en sådan sanktion.

Revisornævnet offentliggør på sin hjemmeside afgørelser, hvori der er truffet afgørelse om betinget frakendelse.

Advokatnævnet har også mulighed for at sanktionere en advokat med en betinget frakendelse. Det følger af retsplejeloven § 147 c, stk. 3, at såfremt en advokat har gjort sig skyldig i grov eller oftere gentagen overtrædelse af sine pligter som advokat, kan Advokatnævnet betinget frakende advokaten retten til at udføre sager eller forretninger af nærmere angiven karakter eller retten til at udøve advokatvirksomhed. Betinget frakendelse sker på vilkår af, at vedkommende i en prøvetid på op til 5 år regnet fra Advokatnævnets afgørelse ikke tilsidesætter de pligter, stillingen som advokat medfører, under sådanne omstændigheder, at vedkommende efter en samlet bedømmelse skal frakendes retten til at udøve advokatvirksomhed.

Det fremgår af lovbemærkningerne,⁵³ at der vil skulle fastsættes en prøvetid, og fastsættelse af dennes længde vil afhænge af karakteren af forseelsen, herunder antallet af forhold, der danner grundlag for ikendelse af den betingede frakendelse. Det fremgår desuden af lovbemærkningerne, at formålet med den foreslåede indførelse af en mulighed for betinget frakendelse er at gøre den pågældende advokat tydeligt opmærksom på, at den udviste adfærd er uønsket og kan lede til en frakendelse, hvis den fortsættes.

⁵¹ Lovforslag nr. 146 af 2. marts 2016 om ændring af revisorloven og forskellige andre love

⁵² Lovforslag nr. 146 af 2. marts 2016 om ændring af revisorloven og forskellige andre love

⁵³ Lovforslag nr. 18 af 3. oktober 2018 om ændring af retsplejeloven og lov om fuldbyrdelse af straf m.v.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der også på ejendomsmæglerområdet vil kunne opstå situationer, hvor der ikke er et fuldt tilstrækkeligt grundlag for at frakende en ejendomsmægler godkendelsen, men hvor forholdet dog er så groft, at det synes nødvendigt at kunne gøre ejendomsmægleren tydeligt opmærksom på, ved en mærkbar sanktion, at den udviste adfærd er uønsket og kan lede til en frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler, hvis den fortsættes. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at Disciplinærnævnet bør have mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse af den pågældende ejendomsmæglers godkendelse.

Virkingen af en betinget frakendelse vil være, at den pågældende ejendomsmægler får en særlig påtale (et gult kort) om, at kvaliteten af de udførte opgaver i forbindelse med et formidlingsopdrag ikke lever op til gældende standarder og god ejendomsmæglerskik, og at en fortsættelse af den udviste adfærd er uønsket og kan lede til en frakendelse af godkendelsen som ejendomsmægler. En betinget frakendelse vil ikke i sig selv påvirke ejendomsmægleren mulighed for udøvelsen af sit erhverv eller muligheden for at være anført som ansvarlig ejendomsmægler på formidlingsopdrag.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en betinget frakendelse vil gøre den pågældende ejendomsmægler tydeligt opmærksom på, at den udviste adfærd er uønsket og at en fortsættelse med uønsket adfærd kan føre til en (ubetinget) frakendelse. Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at en sådan tydelig formaning vil kunne have en gavnlige effekt, idet en betinget frakendelse giver et større incitament til at få den pågældende til at ophøre med den uønskede adfærd med lovovertrædelser, end det incitament, som den pågældende har med de sanktioner, som nævnet har til rådighed i dag.

I forbindelse med en betinget frakendelse bør der fastsættes en prøvetid ud fra en konkret vurdering af overtrædelsens karakter og en forventet forebyggende effekt.

En prøvetid er med til at begrænse en betinget eller ubetinget frakendelse. Hvis ikke der fastsættes en prøvetid, er frakendelse indtil videre eller for altid – og det vil typisk ikke være proportionalt med den overtrædelse eller forseelse, der har dannet baggrund for frakendelsen. Der er ikke en bestemt praksis for en prøvetids længde. En prøvetid skal være så lang, at den bliver følelig, modsat må den ikke være så lang, at den er i strid med proportionalitetsprincippet.

Da der efter arbejdsgruppens opfattelse kun bør ske betinget frakendelse i de sager, der har en vis grovhed (men dog ikke er så grove, at en ubetinget frakendelse kan komme på tale), synes en prøvetid på 1 år at være for kort. Da prøvetider over 1 år typisk ikke udregnes i måneder, men netop i år, er det arbejdsgruppens opfattelse, at en hovedregel om en prøvetid på 2 år synes at være passende.

En ubetinget frakendelse af en ejendomsmægler godkendelse, jf. LOFE § 53, stk. 2, kan ske på tid fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre. Det er således arbejdsgruppens opfattelse, at prøvetiden ved en betinget frakendelse bør være på en tid fra 1 år til 5 år. Når prøvetiden ikke kun bør være 6 måneder, skyldes det, at 6 måneder har ringe forebyggende effekt, da det er for kort tid til, at det vil have en effekt, idet et formidlingsopdrag ofte kan strække sig over flere måneder, alt efter situationen på

ejendomsmarkedet på det pågældende tidspunkt. En betinget frakendelse er et gult kort, fordi ejendomsmægleren har begået et groft forhold, som dog ikke er helt groft nok til en ubetinget frakendelse. En betinget frakendelse har ikke i sig selv indflydelse på ejendomsmæglerens erhvervsudøvelse, hvorfor det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er afgørende, at den i stedet har en individuel forebyggende effekt på ejendomsmægleren.

Fastsættelsen af den konkrete prøvetid bør ske ud fra en vurdering af overtrædelsens karakter, og overvejelser om den forventede forebyggende effekt.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet får mulighed for at sanktionere ejendomsmæglere med en betinget frakendelse.

Arbejdsgruppen anbefaler, at afgørelser om betinget frakendelse offentliggøres i ikke anonymiseret form, og det bør være op til en konkret vurdering, hvorvidt en overtrædelse af LOFE i prøveperioden skal udløse fuldbyrdelse af den betingede frakendelse. Prøvetiden ved en betinget frakendelse bør være på mindst 1 år og højst 5 år, og en hovedregel om en prøvetid på 2 år synes at være passende.

6.7.3 Forhøjelse af bødestørrelser

En ejendomsmægler, som tilsidesætter sine pligter, kan af Disciplinærnævnet pålægges en bøde på maksimalt 300.000 kr., jf. LOFE § 53, stk. 1.

Det fremgår af lovbemærkningerne,⁵⁴ at overfor en ejendomsmægler bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse ligge i størrelsesordenen 10.000 kr. til 100.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse udgør grundbeløbet fra 100.000 kr. til 200.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 300.000 kr. Bødesanktionen kan anvendes samtidig med, at adgangen til at udøve ejendomsformidling begrænses eller fratages.

Disciplinærnævnet oplyser, at der i praksis typisk udmåles bøder mellem 10.000 kr. og 50.000 kr. og at langt største delen af nævnets bøder gives for førstegangsforseelser og at der er meget få gengangere i nævnet. Bøder til ejendomsmæglere er sjældent højere end 100.000 kr.

Ifølge arbejdsgruppens kommissorium er det ikke arbejdsgruppens opgave at undersøge nævnets praksis, men undersøge om Disciplinærnævnet har passende sanktionsmuligheder efter de gældende regler eller om der er behov for andre eller skærpede sanktionsmuligheder. Arbejdsgruppen har derfor ikke foretaget en nærmere gennemgang af Disciplinærnævnets sanktionspraksis.

⁵⁴ Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Disciplinærnævnet har i tabel 10 opgjort antallet af bøder på 100.000 kr. eller mere, som er pålagt en ejendomsmægler siden nævnets etablering i 2006.

Tabel 10: Antal bøder fra 2006-2020 til ejendomsmæglere på 100.000 kr. og derover

Bødestørrelse (kr.)	100.000	150.000	175.000	250.000
Antal	4*	2	3	2

Kilde: Nævnenes Hus

* Én bøde blev forhøjet pga. gentagelsesvirkning

Påhviler der en ejendomsformidlingsvirksomhed et selvstændigt ansvar eller et medansvar for tilsidesættelsen af ejendomsmæglerens forpligtelser, jf. LOFE § 52, stk. 1 og 2, kan ejendomsformidlingsvirksomheden pålægges en bøde på maksimalt 750.000 kr., jf. LOFE § 53, stk. 4.

Det fremgår af lovbemærkningerne,⁵⁵ at overfor en ejendomsformidlingsvirksomhed bør grundbeløbet for en mindre alvorlig overtrædelse ligge i størrelsesordenen 50.000 kr. til 250.000 kr. Er der tale om en alvorlig overtrædelse kan grundbeløbet udgøre fra 250.000 kr. til 500.000 kr. og for en meget alvorlig overtrædelse op til 750.000 kr. I praksis er bøderne til ejendomsformidlingsvirksomheder som udgangspunkt ikke under 50.000 kr., der er dog givet bøder helt ned til 25.000 kr.

Disciplinærnævnet har i tabel 11 opgjort antallet af bøder på 100.000 kr. eller mere, som er pålagt en ejendomsformidlingsvirksomhed siden nævnets etablering i 2006.

Tabel 11: Antal bøder fra 2006-2020 til ejendomsformidlingsvirksomheder på 100.000 kr. og derover

Bødestørrelse (kr.)	100.000	125.000	150.000	175.000	200.000	250.000	275.000	300.000	450.000	500.000
Antal	6	2	2	2	1	2*	1	2**	1***	1****

Kilde: Nævnenes Hus

* Den ene bøde blev efterfølgende nedsat til 100.000 kr., den anden bøde blev ophævet i Højesteret

** Den ene bøde blev efterfølgende nedsat til 125.000 kr.

*** Samme indklagede i tre sager – tre bøder pålagt efter princippet i straffelovens § 89, stk. 1

**** Samme indklagede i to sager – en bøde pålagt efter princippet i straffelovens § 88

Alle sager er konkrete og Disciplinærnævnet oplyser, at nævnets afgørelser meget sjældent afsiges med dissens vedrørende bødestørrelsen.

⁵⁵ Forslag 2005/1 LSF 118 til lov om ændring af lov om omsætning af fast ejendom, lov om leje af erhvervslokaler m.v., lov om leje og lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom m.v.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det ikke er nødvendigt at forhøje bødestørrelserne i LOFE § 53, stk. 1 og 4. Arbejdsgruppen anser det dog forsåt som nødvendigt, at der er et tilstrækkeligt højt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne, og som har en væsentlig forebyggende virkning, og dermed bidrager til at sikre en høj forbrugerbeskyttelse og højne tilliden til erhvervet.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen opfordrer Disciplinærnævnet til at være opmærksom på bødeniveauet for en førstegangsforsæelse både for ejendomsmæglere og for ejendomsformidlingsvirksomheder.

6.7.4 Oplysningspligt om klagemulighed til begge nævn

Der gælder ikke et krav om, at ejendomsmæglere skal oplyse om klagemuligheden til Disciplinærnævnet. For at gøre forbrugerne mere opmærksomme på klagemuligheden til Disciplinærnævnet, kunne det overvejes, om der bør indføres en bestemmelse i LOFE, der pålægger ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder en pligt til at oplyse om klagemuligheden til Disciplinærnævnet.

I bekendtgørelse om formidling m.v. ved salg af fast ejendom (formidlingsbekendtgørelsen)⁵⁶ § 27, stk. 1, fremgår det, hvilken information, der skal fremgå af ejendomsformidlingsvirksomhedens hjemmeside. Der fremgår heraf ikke noget krav om, at klagemulighed ved Disciplinærnævnet skal oplyses.

Det følger af § 4, stk. 1, i lov om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageloven), at erhvervsdrivende skal give forbrugerne information om det alternative tvistløsningsorgan, jf. stk. 3, hvortil forbrugeren kan indbringe en tvist mellem den erhvervsdrivende og forbrugeren. Informationen skal indeholde oplysninger om tvistløsningsorganets adresse og hjemmeside. Informationen skal være klar, forståelig og lettilgængelig på den erhvervsdrivendes hjemmeside, hvis en sådan findes, og, hvis det er relevant, i de generelle aftalevilkår. Hertil følger det af § 4, stk. 2, i forbrugerklageloven, at hvis der opstår en tvist mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, og afviser den erhvervsdrivende helt eller delvis forbrugers krav, skal den erhvervsdrivende give samme information til forbrugeren som efter stk. 1, 1. pkt. Informationen skal gives skriftligt på papir eller andet varigt medie.

Oplysningspligten gælder kun alternative danske tvistløsningsorganer, som er offentliggjort på Erhvervsministeriets liste⁵⁷ over tvistløsningsorganer, der opfylder kravene i forbrugerklageloven og ATB-direktivet, jf. forbrugerklagelovens § 4, stk. 3. Klagenævnet fremgår af denne liste, men det gør Disciplinærnævnet ikke.

⁵⁶ Bekendtgørelse nr. 1230 af 21. november 2014 om formidling m.v. ved salg af fast ejendom

⁵⁷ <https://naevneneshus.dk/om-os/godkendte-ankenaevn/>

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der med fordel kan indsættes en pligt i formidlingsbekendtgørelsen til, at ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder skal give forbrugerne information om Disciplinærnævnet, herunder at informationen skal indeholde oplysninger om Disciplinærnævnets adresse og hjemmeside samt at informationen skal være klar, forståelig og lettilgængelig på den erhvervsdrivendes hjemmeside, hvis en sådan findes, og, hvis det er relevant, i de generelle aftalevilkår. Af pligten bør endvidere følge, at hvis der opstår en tvist mellem en forbruger og en erhvervsdrivende, skal den erhvervsdrivende give samme information til forbrugeren som nævnt ovenfor, samt at informationen skal gives skriftligt på papir eller andet varigt medie. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at sådan en pligt vil kunne have en forebyggende effekt, idet forbrugerne i større omfang vil blive bekendt med klagemuligheden til Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at der indføres en lovfæstet oplysningspligt for ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder om klagemulighed til både Klagenævnet for Ejendomsformidling og Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere.

Arbejdsgruppen anbefaler, at oplysningspligten formuleres med inspiration fra kravet i forbrugerklageovens⁵⁸ § 4.

6.7.5 Politianmeldelse af titelmisbrug

Arbejdsgruppen har overvejet om Disciplinærnævnet bør have en pligt eller en formaliseret adgang til politianmeldelse, hvis Disciplinærnævnet i forbindelse med behandling af sager konstaterer, at en eller flere af de indklagede anvender betegnelsen ejendomsmægler uden at være godkendt ejendomsmægler.

Disciplinærnævnet har allerede i dag adgang til at indgive en politianmeldelse, men ikke en pligt hertil. Hidtil har Disciplinærnævnet ikke indgivet politianmeldelser.

Såfremt der skal indføres en pligt for Disciplinærnævnet til at politianmelde i de situationer, hvor Disciplinærnævnet f.eks. modtager en klage, som Disciplinærnævnet skal afvise pga. manglende kompetence til at behandle klagen, da den indklagede ikke er registreret som ejendomsmægler, vil det kræve lovhjemmel.

Disciplinærnævnet behandler sager om, at godkendte ejendomsmæglere har tilsidesat de pligter, som følger af LOFE, forskrifter udstedt i medfør heraf og god ejendomsmæglerskik. Da reglerne om misbrug af titel alene angår personer, der ikke er godkendte ejendomsmæglere, vil det i udgangspunktet ikke være en naturlig opgave for et disciplinærnævn, der alene tager stilling til disciplinæransvar, nærmere at skulle kvalificere konkrete overtrædelser af reglerne om misbrug af titel.

⁵⁸ Lov nr. 524 af 29. april 2015 om alternativ tvistløsning i forbindelse med forbrugerklager (forbrugerklageoven)

Derudover er der ikke lignende eksempler ved andre nævn inden for Erhvervsministeriets område, hvor et nævn har en pligt eller en formaliseret adgang til politianmeldelse. Praksis er, at det er styrelserne/tilsynet, der foretager politianmeldelser på de lovansvarlige områder.

Det er på den baggrund arbejdsgruppens opfattelse, at en egentlig pligt for Disciplinærnævnet til at foretage politianmeldelse ikke vil være hensigtsmæssig.

Såfremt Disciplinærnævnet konstaterer, at en eller flere af de indklagede i en given sag anvender betegnelsen ejendomsmægler, uden at være godkendt ejendomsmægler, bør Disciplinærnævnet efter arbejdsgruppens opfattelse oversende de relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der skal indgives en politianmeldelse. Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at en sådan praksis vil sikre, at der foretages en konkret vurdering i forhold til hver enkelt sag, og at der indgives politianmeldelse i de sager, hvor der findes grundlag herfor.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet oversender relevante sagsakter til Erhvervsstyrelsen med henblik på en vurdering af, om der bør indgives en politianmeldelse, når Disciplinærnævnet konstaterer, at en eller flere af de indklagede i en given sag anvender betegnelsen ejendomsmægler uden at være godkendt ejendomsmægler.

6.7.6 Klagenævnets oversendelse af sager til Disciplinærnævnet

Det fremgår af LOFE § 52, stk. 3, at såfremt en klage er indbragt for Disciplinærnævnet af Klagenævnet, skal Disciplinærnævnet behandle klagen.

Klagenævnet har indbragt i alt 14 klager for Disciplinærnævnet siden 2006, senest den 21. december 2020. Klagenævnet oplyser, at det er Klagenævnets medlemmer, der beslutter, om en sag skal oversendes til Disciplinærnævnet, og at det altid sker efter en konkret vurdering. Beslutningen træffes på det nævnsmøde, hvor sagen afgøres af Klagenævnet. Klagen til Disciplinærnævnet indgives efter, at Klagenævnet har afsagt afgørelse.

Efter praksis gælder følgende kriterier, for at Klagenævnet indgiver klager til Disciplinærnævnet:

- Alvorlig overtrædelse af LOFE.
- Alvorlig overtrædelse af god ejendomsmæglerskik.
- Mindre alvorlig overtrædelse af LOFE eller god ejendomsmæglerskik, men hvor der er tale om gentagelsestilfælde.

Foruden de tre kriterier har det også betydning, om Klagenævnets sanktionsmuligheder i den konkrete sag findes tilstrækkelige, og i benægtende fald om sagen derfor tillige bør afgøres i Disciplinærnævnet med de sanktionsmuligheder, som Disciplinærnævnet har.

Følgende er eksempler på klager, der er indgivet af Klagenævnet til Disciplinærnævnet:

- Ejendomsmæglers manglende eller forsinkede tilbagebetaling af den hos ejendomsmægleren deponerede del af købesummen
- Misbrug af ejendomsmæglertitlen
- Manglende ansvarlig ejendomsmægler for salget
- Mangelfuld undersøgelse af sælgers provenu, herunder restgælden på realkreditlån og andre lån
- Overtrædelse af forbuddet mod dobbeltrepræsentation
- Frigivelse af købesummen, før der forelå tinglyst anmærkningsfri adkomst for køber

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det kan have en forebyggende effekt, hvis Klagenævnet i højere grad oversender overtrædelser af LOFE eller god ejendomsmæglerskik til Disciplinærnævnet, således at Klagenævnet ikke kun oversender grove overtrædelser og gentagelsestilfælde. Det er derfor arbejdsgruppens opfattelse, at der bør ændres i ovenstående kriterier for, hvornår en klage bør oversendes til Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at det skal fremgå af Klagenævnets vedtægter, at Klagenævnet i hver sag foretager en konkret vurdering af, om sagen skal oversendes til Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppen anbefaler, at Klagenævnet fastsætter kriterier for, hvornår en klage bør oversendes til Disciplinærnævnet med henblik på, at der i højere grad sker oversendelse af overtrædelser af LOFE eller god ejendomsmæglerskik.

6.7.7 Øget mulighed for offentliggørelse af Disciplinærnævnets afgørelser

Disciplinærnævnet skal offentliggøre nævnets afgørelser, jf. § 53, stk. 6, i LOFE og § 13, stk. 3 og 4, i bekendtgørelse om Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere. I afgørelser, hvor indklagede er frifundet, eller hvor Disciplinærnævnet har afvist at behandle sagen, skal indklagede anonymiseres ved offentliggørelsen. I afgørelser, hvor indklagede findes skyldig i de indbragte forhold, skal indklagede ikke anonymiseres i 2 år fra afgørelsens offentliggørelse.

Disciplinærnævnet offentliggør afgørelser på Disciplinærnævnets hjemmeside, www.naevneneshus.dk. På hjemmesiden er der en søgefunktion, hvor forbrugere kan fremsøge eventuelle afgørelser for en given ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed.

Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige samt Revisornævnet offentliggør, på samme måde som Disciplinærnævnet, deres afgørelser på hjemmesiden, www.naevneneshus.dk. Advokatnævnets afgørelser offentliggøres på www.advokatsamfundet.dk.

Klagenævnet fører en offentlig liste over de erhvervsdrivende, som ikke har efterlevet afgørelser fra Klagenævnet⁵⁹. Det fremgår af Klagenævnets hjemmeside, at offentliggørelse sker, når den erhvervsdrivende ikke har efterlevet en afgørelse indenfor den i afgørelsen givne frist på 30 dage. Når fristen er udløbet, bliver den erhvervsdrivende skriftligt oplyst om, at såfremt afgørelsen ikke efterleves inden for en yderligere frist på 14 dage, vil den erhvervsdrivendes navn blive offentliggjort på listen på Klagenævnets hjemmeside.

Såfremt en afgørelse er indbragt for retten, kan offentliggørelse ikke ske, før endelig afgørelse fra retten foreligger, og såfremt der er sket offentliggørelse af navnet på en erhvervsdrivende, og afgørelsen efterfølgende efterleves, skal oplysningerne om den erhvervsdrivende slettes fra listen. Oplysninger om en sag kan under alle omstændigheder ikke fremgå af listen i mere end 1 år.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt Disciplinærnævnet bør offentliggøre en liste med navne på ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder på baggrund af alle sanktioner, grove sanktioner og/eller ubetalte bøder. Arbejdsgruppen har ligeledes overvejet om sanktioner om betingede frakendelser bør fremgå af listen.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det ikke vil være proportionalt at offentliggøre en liste med navne på ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder på baggrund af alle sanktioner, og at der bør være en forudsigelighed af hvornår en person eller virksomhed kommer på listen.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det vil være proportionelt og at det kan have en forebyggende effekt, hvis Disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne på de ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der ikke betaler bøder udstedt af Disciplinærnævnet, efter udløbet af betalingsfristen og ved efterfølgende sædvanlige rykkerprocedure og bøden derfor oversendes til Gældsstyrelsen med henblik på inddrivelse.

Efter de gældende regler skal afgørelser, hvor en ejendomsmægler er fundet skyldig, anonymiseres efter 2 år. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at en øget mulighed for offentliggørelse ikke bør gå ud over en tidsmæssig begrænsning på 2 år, som er fundet proportionelt i forhold til forholdets karakter, privatlivets fred, forvaltningens tavshedspligt og de samfundsmæssige hensyn.

En øget mulighed for offentliggørelse af ejendomsmæglere, der ikke har betalt bøder udstedt af Disciplinærnævnet, er efter arbejdsgruppens opfattelse endnu mere indgribende end den nuværende mulighed for offentliggørelse, idet det omhandler fysiske personers økonomiske forhold. Derfor bør der tages endnu mere hensyn til privatlivets fred og sikre proportionalitet. Derfor er det arbejdsgruppens opfattelse, at den tidsmæssige periode, hvor en ejendomsmægler kan stå på en sådan liste, bør forkortes.

⁵⁹ <https://www.ejendomsmaeglernaevnet.dk/erhvervsdrivende-som-ikke-har-efterlevet-naevnets-kendelser/>

Til sammenligning ses det både i Klagenævnet og Disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige, at fysiske personer med navns nævnelse kun kan stå på lignende lister i op til 1 år, jf. § 24, stk. 6, i bekendtgørelse om behandling af forbrugerklager i Nævnenes Hus samt Forbrugerklagenævnet⁶⁰ og § 18, stk. 3, i bekendtgørelse om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige⁶¹.

På den baggrund er det arbejdsgruppens opfattelse, at en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed ikke bør fremgå af listen i mere end 1 år. Ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden bør have mulighed for at kunne henvende sig til Disciplinærnævnet med dokumentation for betaling af bøden inkl. evt. renter mv. (f.eks. ved fremvisning af en gældsattest udstedt af Gældsstyrelsen) for derved at blive slettet fra listen tidligere end efter 1 år.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet offentliggør en liste med navne på de ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder, der har forfaldne ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppen anbefaler, at en ejendomsmægler eller ejendomsformidlingsvirksomhed ikke fremgår af listen i mere end 1 år. Ejendomsmægleren eller ejendomsformidlingsvirksomheden bør have mulighed for at henvende sig til Disciplinærnævnet med dokumentation for betaling af bøden inkl. evt. renter mv. (f.eks. ved fremvisning af en gældsattest udstedt af Gældsstyrelsen) for derved at blive slettet fra listen tidligere end efter 1 år.

6.7.8 Overtrædelse af god skik ikke at betale forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet

God ejendomsmægleriskik er reguleret i LOFE §§ 24-26 og handler bl.a. om, at en ejendomsmægler skal udføre sit opdrag omsorgsfuldt og iagttage god ejendomsmægleriskik, herunder virke for, at der bliver handlet, og at handelen bliver gennemført inden for en periode, til en pris og på vilkår, som er nærmere aftalt med sælgeren.

Det anses for at være i strid med god advokatskik, hvis en advokat ikke betaler en bøde, som er udstedt af Advokatnævnet. Vedkommende kan således få en ny bøde for overtrædelse af god advokatskik.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt det bør anses for at være i strid med god ejendomsmægleriskik, hvis en ejendomsmægler ikke betaler en bøde, som er udstedt af Disciplinærnævnet. Hertil har arbejdsgruppen overvejet, hvorvidt Disciplinærnævnet bør have mulighed for at genåbne sager af egen drift, hvor forfaldne bøder ikke er betalt.

⁶⁰ Bekendtgørelse nr. 65 af 16. januar 2019 om behandling af forbrugerklager i Nævnenes Hus samt Forbrugerklagenævnet

⁶¹ Bekendtgørelse nr. 20 af 12. januar 2011 om disciplinær- og klagenævnet for beskikkede bygningsagkyndige

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det vil være en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en forfalden bøde til Disciplinærnævnet ikke betales, og at det kan anses som en færdigbehandling af den pågældende sag, hvis Disciplinærnævnet får mulighed for at genåbne sådanne sager af egen drift. Det er endvidere arbejdsgruppens opfattelse, at en sådan praksis vil have en adfærdsregulerende effekt, og at det vil skabe større incitament til at betale bøder, der er udstedt af Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at det anses som en overtrædelse af god ejendomsmæglerskik, hvis en ejendomsmægler ikke betaler en bøde udstedt af Disciplinærnævnet.

Arbejdsgruppen anbefaler, at Disciplinærnævnet får mulighed for at genåbne sådanne sager af egen drift.

7 Sanktioner ved ubetalte disciplinære bøder, herunder fængselsstraf

7.1 Straffeloven: Udelukkelse af personer fra erhvervsaktivitet

Straffeloven indeholder bestemmelser, der under visse omstændigheder kan anvendes til at udelukke personer, der er dømt eller dømmes for et strafbart forhold, fra at udøve bestemte former for virksomhed, og til at straffe personer, der uberettiget udøver sådan virksomhed. Bestemmelserne kan således, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt, anvendes i relation til ejendomsformidlingsvirksomhed.

Udelukkelse fra at udøve virksomhed, som kræver offentlig autorisation eller godkendelse

Straffelovens § 78, stk. 2, bestemmer, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver en særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet. Det er den administrative myndighed, der har kompetence til at meddele autorisationen eller godkendelsen, der kan udelukke personen, hvis det strafbare forhold ”begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet”. Udelukkelsen kan efter straffelovens § 78, stk. 3, indbringes for domstolene.

Erhvervsstyrelsen kan i henhold til § 6, stk. 2, nr. 1, i LOFE, nægte en person godkendelse som ejendomsmægler under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.

Forbud mod udøvelse af erhverv der kræver offentlig autorisation eller godkendelse

Efter straffelovens § 79, stk. 1, kan domstolene i forbindelse med en straffesag frakende tiltalte retten til fortsat at udøve virksomhed omfattet af straffelovens § 78, stk. 2. Som det fremgår, ligger kompetencen efter straffelovens § 79, stk. 1, hos domstolene og forudsætter, at den pågældende dømmes for et strafbart forhold. Det er endvidere en forudsætning, at det udviste strafbare forhold begrunder en nærliggende fare for misbrug af stillingen.

Forbud mod at udøve virksomhed, der ikke kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse

Det samme gælder efter straffelovens § 79, stk. 2, 1. pkt.,⁶² for udøvelsen af anden virksomhed – altså virksomhed, der ikke kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse. En person kan således ved dom for strafbart forhold frakendes retten til at udøve virksomhed, der ikke kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse, hvis det udviste strafbare forhold begrundes en nærliggende fare for misbrug af stillingen, og særlige omstændigheder taler derfor. En medhjælper (f.eks. med stillingsbetegnelsen salg og vurdering) kan således efter straffelovens § 79, stk. 2, 1. pkt., frakendes retten til at arbejde med ”salg og vurdering” for en ejendomsmægler.

Ulovlig udøvelse af virksomhed, herunder virksomhed der kræver offentlig godkendelse

Straffelovens § 131 bestemmer, at den, som offentligt eller i retsstridig hensigt udgiver sig for at have en offentlig myndighed eller offentlig bemyndigelse til en virksomhed, eller som uden offentlig bemyndigelse udøver en virksomhed, til hvilken sådan kræves, eller vedblivende udøver en virksomhed, til hvilken retten er ham frakendt, straffes med bøde eller fængsel indtil 6 måneder.

Straffelovens § 131 vil efter omstændighederne kunne finde anvendelse i forhold til ejendomsmæglere, erhvervsmæglere eller formidler i ejendomsbranchen, hvis betingelserne i øvrigt er opfyldt.

Det er ikke et krav, at man er godkendt ejendomsmægler for at arbejde i ejendomsbranchen. Det er et krav, at der ved hvert formidlingsopdrag, når den erhvervsmæssige aktivitet er rettet mod eller udføres for forbrugere, skal være en godkendt ejendomsmægler med ansvar for de udførte opgaver.

LOFE omfatter ikke ejendomsformidling i forhold til erhvervsdrivende, hvilket betyder, at enhver kan optræde som formidler i sådanne forhold. På baggrund af dette kan en person således fungere/virke som erhvervsmægler uden særlig godkendelse, når aktiviteten ikke er rettet mod eller udføres for forbrugere. Det er dog den erhvervsdrivende, der har bevisbyrden for, at aktiviteten ikke er omfattet af LOFE.

7.2 LOFE: Sanktionsmuligheder ved forfalden gæld til det offentlige

LOFE § 10 bestemmer, at Erhvervsstyrelsen kan fratage en ejendomsmægler godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover.

Fordringer kan overdrages til inddrivelse, når betalingsfristen er overskredet og sædvanlig rykkerprocedure forgæves er gennemført, jf. gældsinddrivelseslovens § 2, stk. 3. Gælden er således forfalden, når den oversendes til inddrivelse. Gældsstyrelsen kan som led i inddrivelsen af gæld til det offentlige tillade afdragsvis betaling og henstand med betalingen, jf. gældsinddrivelseslovens § 3, stk. 3. Når gælden inddrives ved indgåelse af en afdragsordning bliver gælden opdelt i en række

⁶² Straffelovens § 79, stk. 2, 2. pkt. angår retten til at deltage i ledelsen af en erhvervsvirksomhed uden at hæfte personligt og ubegrænset for virksomhedens forpligtelser.

afdrag med hvert deres forfaldstidspunkt. Er gælden ikke forfalden eller bliver gælden nedbragt tilstrækkeligt, kan godkendelsen på ny sættes i kraft efter anmodning, jf. LOFE § 11, stk. 2.

Hvis en godkendelse er bortfaldet, frataget eller frakendt, kan personen igen blive optaget i Ejendomsmæglerregisteret, såfremt betingelserne i LOFE § 6, stk. 1, nr. 1-4 og 7, er opfyldt, og hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, jf. LOFE § 11, stk. 2.

LOFE § 6, stk. 1

§ 6. Erhvervsstyrelsen godkender en person som ejendomsmægler, hvis vedkommende

- 1) har bopæl her i landet, i et andet EU-land, i et EØS-land eller i Schweiz,
- 2) er myndig og ikke er under værgemål, jf. værgemålslovens § 5, eller samværgemål, jf. værgemålslovens § 7,
- 3) ikke er under rekonstruktionsbehandling,
- 4) ikke er under konkurs,
- (...)
- 7) er dækket af behørig sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, som en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes udførelse af opgaver efter denne lov.

Bøder udstedt af Disciplinærnævnet er gæld til det offentlige. Disciplinærnævnet oplyser, at der sjældent udstedes bøder på over 100.000 kr. og at der er få personer, der indbringes flere gange.

7.3 Disciplinærnævnets procedure for opkrævning af bøder

Disciplinærnævnets rykkerprocedure for ubetalte bøder har hidtil været, at der blev sendt 3 rykkere. Rykkerproceduren er nu ændret, således at der fremover kun sendes 2 rykkere.

Bøder som ikke betales efter de 2 rykkere er sendt ud, overdrages til Gældsstyrelsen med henblik på inddrivelse. Såfremt Gældsstyrelsen får inddrevet kravet helt eller delvist, bliver beløbet sendt til Nævnenes Hus.

Nedenfor er en oversigt over antallet af bøder, som Disciplinærnævnet har udstedt og hvor mange bøder, der er sendt til Gældsstyrelsen for inddrivelse.

Tabel 12: Bøder udstedt af Disciplinærnævnet og sendt til inddrivelse

Årstal	Antal bøder	Antal bøder overdraget til Gældsstyrelsen	Antal overdraget i procent
2017	13	3	28,08
2018	17	4	23,53
2019	20	3	15,00
2020	20*	0	0,00

Kilde: Nævnenes Hus

* Der er 8 bøder, der ikke er blevet betalt, som muligvis vil blive overdraget til Gældsstyrelsen.

Der er 2 bøder, som er sat i bero af nævnet.

7.4 Gældsstyrelsens inddrivelse af gæld

Gældsstyrelsens inddrivelse af bøder udstedt af Disciplinærnævnet sker efter reglerne i lov om inddrivelse af gæld til det offentlige, jf. lovbekendtgørelse nr. 1332 af 16. januar 2021 (gældsinddrivelsesloven).

Inddrivelse af gæld kan ske på flere måder, herunder gennem frivillige indbetalinger, indgåelse af afdragsordninger (§ 3, stk. 3), rykkerudsendelser (§ 6), lønindeholdelse (§ 10), modregning i udbetalinger fra det offentlige (§§ 7 ff.) og udlæg i aktiver (f.eks. bankindeståender, værdipapirer eller ejendomme) (§ 11). Foretages udlæg i andre aktiver end kontanter, kan Gældsstyrelsen efter foretagelse af udlæg tvangssælge aktiverne (retsplejelovens § 538).⁶³

Det er ved Gældsstyrelsens beskrivelse af praksis lagt til grund, at gældsposterne modtages i inddrivelsessystemet DMI. Gældsstyrelsens praksis for indgåelse af afdragsordninger afhænger af, om gælden skyldes af en person eller en virksomhed.

For personskyldneres gæld gælder, at afdragsordninger indgås som ”frivillige” ordninger på baggrund af en aftale med skyldner. Antal afdrag, afdragsinterval og afdragets størrelse aftales konkret med skyldneren. Det enkelte afdrag skal minimum være 99,99 kr. Da der er tale om en ”frivillig” afdragsordning, kan skyldneren selv vælge at stoppe med at betale afdrag i en periode eller at stoppe helt med betalingerne. Skyldnere, der har misligholdt deres betalingsaftale i DMI, modtager en rykker. Det sker i udgangspunktet måneden efter, at betalingsaftalen får status ”misligholdt”. En betalingsaftale anses p.t. for misligholdt i DMI, når der er gået 5 måneder uden indbetaling. Gælden kan uafhængigt af afdragsordningen inddrives ved modregning med udbetalinger fra det offentlige, typisk overskydende skat, eller ved foretagelse af udlæg i skyldners aktiver.

⁶³ Lønindeholdelse, samt afdragsordninger fastsat ud fra betalingsevne kan kun foretages i PSRM, som Disciplinærnævnet pt ikke er tilsluttet til.

For virksomhedsskyldners gæld gælder, at Gældsstyrelsen kan indgå en afdragsordning med en virksomhed, hvis virksomheden ikke kan skaffe de fornødne likvide midler til betaling af gælden, virksomhedens likviditetsproblemer må anses for at være midlertidige og forbigående, og en afdragsordning er den eneste mulighed for at opnå betaling af gælden, idet der ikke findes andre mere egnede inddrivelsesmuligheder.

Afdragsordninger kan indgås, fordi de er den mest egnede måde at inddrive virksomhedens gæld på, eller for at virksomheden kan afværge tvangsinddrivelse via udlæg eller konkursbegæring. Om Gældsstyrelsen indgår en afdragsordning med en virksomhed, og vilkårene for afdragsordningen afhænger af en konkret vurdering af virksomhedens økonomiske situation. I Gældsstyrelsens vurdering inddrages også hensynet til, at inddrivelsen af gæld til det offentlige sker effektivt uden at medføre, at virksomheder herved opnår en konkurrenceforvridende kreditfacilitet.

Der er nedenstående generelle retningslinjer for Gældsstyrelsens indgåelse af afdragsordninger for virksomheders gæld, jf. også afsnit G.A.3.1.1.2.3 i Den juridiske vejledning 2021-1.

Virksomhedens samlede gæld skal være fuldt indbetalt eller kraftigt nedbragt ved udløbet af afdragsperioden. En afdragsordning kan som udgangspunkt indgås for op til 12 måneder ad gangen. Hvis der sker en væsentlig ændring i virksomhedens indtægts- og formueforhold, kan Gældsstyrelsen eventuelt ændre afdragsordningen eller bevillige henstand med betaling af afdrag.

Gældsstyrelsen kræver så vidt muligt sikkerhedsstillelse for gælden. Kan virksomheden ikke stille sikkerhed, vil Gældsstyrelsen som udgangspunkt foretage udlæg i virksomhedens aktiver til sikkerhed for gælden. Herudover er en afdragsordning betinget af, at løbende skatter og afgifter angives og betales rettidigt.

Afdragsordningen betragtes som misligholdt, hvis afdrag ikke betales rettidigt, og/eller der ikke sker rettidig angivelse og betaling af løbende skatter og afgifter. En misligholdelse indebærer, at inddrivelsen uden yderligere varsel vil blive genoptaget i fuldt omfang.

Virksomhedens gæld kan uafhængigt af afdragsordningen inddrives ved modregning i offentligretlige krav, som virksomheden erhverver hos staten, jf. Justitsministeriets cirkulæreskrivelse af 22. november 1983 om begrænsning af statens modregningsret.

Hvis en bøde ikke kan inddrives, fordi den, der skal betale bøden, er insolvent, kan Gældsstyrelsen begære skyldneren konkurs (konkurslovens § 17). Skyldneren er insolvent, hvis vedkommende ikke kan opfylde sine økonomiske forpligtigelser efterhånden, som de forfalder, og det må antages, at den manglende betalingsevne ikke blot er forbigående.

7.5 Forvandlingsstraf ved strafferetlige bøder

Såfremt det ikke er muligt for Gældsstyrelsen at inddrive strafferetlige bøder, kan Gældsstyrelsen oversende sagen til politiet, så politiet kan træffe afgørelse om, hvorvidt afsoning af forvandlingsstraf i form af fængsel skal træde i stedet for betaling. Det er en betingelse, at skyldner har betalingsevne, og at der er hjemmel til at fastsætte forvandlingsstraf for bøden, jf. § 39, stk. 1, nr. 2 og § 39, stk. 2 i gældsinddrivelsesbekendtgørelsen.

Ved Højesterets dom af 26. februar 2003 (2. afdeling, sag nr. 163/2000) blev det fastslået, at der ikke i medfør af straffelovens § 55 kan fastsættes forvandlingsstraf for bøder, som pålægges advokater og advokatselskaber af Advokatnævnet, da bøderne ikke kan anses for at vedrøre strafbart forhold, jf. straffelovens § 2. Højesteret har siden, bl.a. i sin dom af 13. november 2009, optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2010, side 423, gentaget, at disciplinærbøder ikke er en straf for et strafbart forhold.

Der kan således ikke fastsættes forvandlingsstraf for disciplinære bøder. Disciplinærnævnets bøder er ikke straffe i strafferetlig forstand.

Det bemærkes i øvrigt, at straf⁶⁴ kun kan idømmes af domstolene. Disciplinærnævnet kan følgelig heller ikke idømme strafferetlige bøder eller fængselsstraf, hverken for handlinger eller ubetalte bøder.

7.6 Arbejdsgruppens overvejelser

Til belysning af om der bør indføres fængselsstraf for at fortsætte med aktivitet indenfor ejendomsformidling, samtidig med at den pågældende har ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet, har arbejdsgruppen blandt andet overvejet følgende.

7.6.1 Mulighed for straf med bøde eller fængsel ved ubetalte disciplinære bøder

Mulighed for at idømme en strafferetlig bøde eller fængsel

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at indføre en mulighed for at idømme en strafferetlig bøde eller fængsel for ikke at betale en forfalden disciplinær bøde.

En sådan bestemmelse kan f.eks. se ud som følger:

”Den, der efter forfaldsdagen nægter at betale forfaldne disciplinære bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.”

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at modellen rejser en række principielle spørgsmål i forhold til det disciplinære system og de sanktioner, der er knyttet hertil, samt afgrænsningen over for det strafferetlige system. Disciplinærsager rejses – i modsætning til straffesager – i almindelighed alene over for medlemmer af en afgrænset gruppe udøvere af visse særligt betroede og/eller godkendte

⁶⁴ Der er dog hjemmel i adskillige love til, at særmyndigheder under nærmere omstændigheder kan udstede bødeforelæg. Hvis bøden vedtages, bortfalder videre forfølgning. Hvis bøden ikke vedtages, indbringer anklagemyndigheden spørgsmålet for domstolene.

professioner, som i forbindelse med udøvelsen af deres erhverv har særlige pligter og rettigheder knyttet hertil. Det disciplinære system giver bl.a. en branche mulighed for at håndhæve særlige god skik-regler.

Disciplinærbøder udgør således ikke en straf for et strafbart forhold, jf. bl.a. Højesterets dom af 13. november 2009, optrykt i Ugeskrift for Retsvæsen 2010, side 423. I overensstemmelse hermed kan der ikke fastsættes forvandlingsstraf ved manglende betaling af disciplinære bøder, jf. Højesterets dom af 26. februar 2003 (2. afdeling, sag nr. 163/2000). En bestemmelse som ovennævnte vil reelt medføre, at der vil indføres forvandlingsstraf i disciplinærsager.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er vigtigt at holde det strafferetlige system og det disciplinære system adskilt.

For så vidt angår fængselsstraf er det derudover arbejdsgruppens opfattelse, at en mulighed for at idømme en fængselsstraf for ikke at betale en disciplinær bøde udstedt af Disciplinærnævnet kan rejse spørgsmål om proportionalitet i forhold til den oprindelige lovovertrædelse, som kan være en mindre alvorlig overtrædelse.

Det bemærkes i den forbindelse endvidere, at straf alene kan idømmes af domstolene. Overtrædelse af en bestemmelse som den ovennævnte vil skulle pådømmes ved domstolene, der efter omstændighederne ikke alene vil skulle vurdere, om en disciplinærbøde er blevet nægtet betalt, men også vil skulle foretage en fuld prøvelse af grundlaget for den disciplinære bøde. Hermed mistes også den effektivitet og smidighed, der er central for det gældende disciplinærsystem.

Det er således arbejdsgruppens opfattelse, at modellen rejser en række principielle spørgsmål i forhold til det disciplinære system og de sanktioner, der er knyttet hertil, samt afgrænsningen over for det strafferetlige system, især fordi en bestemmelse som ovennævnte reelt vil medføre, at der vil indføres forvandlingsstraf (for bøder) i disciplinærsager.

Arbejdsgruppen anbefaler derfor ikke, at der skal være mulighed for idømmelse af en strafferetlig bøde eller fængsel for ikke at betale en disciplinær bøde, se dog næste afsnit vedr. mulighed for straf ved bøde eller fængsel ved indførelse af et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom.

Mulighed for straf ved bøde eller fængsel ved overtrædelse af et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt det vil være hensigtsmæssigt at indføre et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til LOFE, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet.

En sådan bestemmelse kan f.eks. se ud som følger:

”§ X En person eller en virksomhed må ikke udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger, hvis den pågældende person eller virksomhed har forfaldne ubetalte disciplinære bøder udstedt af Disciplinærnævnet for Ejendomsmæglere, som ikke betales senest på forfaldsdagen.

§ Y Overtrædelse af § X straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.”

Et forbud som skitseret vil bl.a. indebære, at en person, der som ejendomsmægler har modtaget en disciplinærbøde, men ikke har betalt denne, ikke ville kunne være medhjælper i en ejendomsformidlingsvirksomhed med f.eks. titlen salg og vurdering, salg, salgskordinator m.v. Det vil således gælde for både godkendte ejendomsmæglere og for personer, som ikke længere er godkendte ejendomsmæglere. Et forbud vil også indebære, at en virksomhed ikke ville kunne fortsætte med f.eks. formidling af salg af fast ejendom til forbrugere.

I dag kan en erhvervsdrivende fortsætte med erhvervsmæssige aktiviteter inden for ejendomsformidling, selvom den erhvervsdrivende har forfaldne, ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til LOFE, vil have en forebyggende og adfærdsregulerende effekt - for både ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder - og herved skabe incitament til at betale bøder udstedt af Disciplinærnævnet.

Det er dog arbejdsgruppens opfattelse, at et forbud kan rejse spørgsmål om proportionalitet i forhold til den oprindelige lovovertrædelse, idet den oprindelige overtrædelse af LOFE kan være af mindre alvorlig karakter.

Forbuddet vil gælde i perioden, fra betalingsfristen for disciplinærbøden er udløbet, og indtil bøden betales, eller der er indgået en frivillig afdragsordning med Gældsstyrelsen. Betaling af bøden eller indgåelse af en frivillig afdragsordning med Gældsstyrelsen vil medføre, at forbuddet ophører, medmindre afdragsordningen misligholdes.

Hvis den pågældende person eller virksomhed hverken betaler bøden eller indgår en frivillig afdragsordning med Gældsstyrelsen og samtidig fortsætter med at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til LOFE, kan den erhvervsdrivende politianmeldes for overtrædelse af forbuddet. Herefter vil den erhvervsdrivende kunne idømmes straf ved domstolene, i form af bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

Arbejdsgruppens vurdering

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at mulighed for straf med bøde eller fængsel ved ubetalte disciplinære bøder kræver indførelse af et forbud mod at udøve erhvervsmæssige aktiviteter i forbindelse med formidling af salg af fast ejendom, der er rettet mod eller udføres for en forbruger i henhold til LOFE, hvis den erhvervsdrivende har ubetalte forfaldne bøder udstedt af Disciplinærnævnet. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at et sådant forbud vil have adfærdsregulerende effekt - for både ejendomsmæglere og ejendomsformidlingsvirksomheder - og skabe incitament til at betale bøder udstedt af Disciplinærnævnet. En overtrædelse af et sådant forbud, vil kunne straffes med bøde eller fængsel indtil 4 måneder.

7.6.2 Fratagelse af godkendelsen ved forfaldne ubetalte disciplinære bøder

Når en person ønsker at blive godkendt som ejendomsmægler kan Erhvervsstyrelsen nægte godkendelse, bl.a. hvis den pågældende har forfalden gæld til det offentlige på 50.000 kr. eller derover, jf. LOFE § 6, stk. 2, nr. 2.

Er den pågældende registreret ejendomsmægler har Erhvervsstyrelsen mulighed for at fratage godkendelsen, hvis ejendomsmægleren har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, jf. LOFE § 10.

Det samme gælder hvis årsagen til en godkendelses bortfald eller fratagelse ophører eller udløber eller frakendelsen af en godkendelse ophæves og godkendelsen efter anmodning skal sættes i kraft på ny. Her kan den pågældende under visse betingelser på ny blive optaget i Ejendomsmæglerregisteret, herunder bl.a. hvis vedkommende ikke har forfalden gæld til det offentlige på 100.000 kr. eller derover, jf. LOFE § 11, stk. 2.

Hertil har arbejdsgruppen overvejet, hvorvidt det bør være muligt for Erhvervsstyrelsen at fratage en ejendomsmæglers godkendelse, hvis ejendomsmægleren har forfaldne ubetalte bøder til Disciplinærnævnet, uanset størrelsen på bøden.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at der ikke er behov for en udvidet mulighed for fratagelse af en ejendomsmæglers godkendelse ved forfaldne ubetalte bøder udstedt af Disciplinærnævnet, så længe beløbsgrænsen i den gældende § 10 i LOFE harmonerer med praksis for bødestørrelser i Disciplinærnævnet, dvs. indeholder en beløbsgrænse der gør bestemmelsen anvendeligt i praksis.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at beløbsgrænsen for forfalden gæld til det offentlige er ens både ved godkendelse som ejendomsmægler og genoptagelse. Arbejdsgruppen anbefaler, at beløbsgrænsen i LOFE § 6, stk. 2, nr. 2, og § 10 og § 11, stk. 2, harmonerer med praksis for bødestørrelser i Disciplinærnævnet.

7.6.3 Genoptagelse i Ejendomsmæglerregisteret

Det følger af LOFE § 6, stk. 2, nr. 1, at godkendelse som ejendomsmægler kan nægtes under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.

Det følger af straffelovens § 78, stk. 2, at den, der er dømt for strafbart forhold, kan udelukkes fra at udøve virksomhed, som kræver særlig offentlig autorisation eller godkendelse, såfremt det udviste forhold begrundes nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet. Erhvervsstyrelsen har således hjemmel til at nægte godkendelse på baggrund af strafbare forhold.

Såfremt en ejendomsmægler har deponeret sin godkendelse, eller hvor godkendelsen er bortfaldet, frataget eller frakendt, er der ikke hjemmel i LOFE til, at Erhvervsstyrelsen kan nægte genoptagelse i Ejendomsmæglerregisteret under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.

Arbejdsgruppen har overvejet, hvorvidt Erhvervsstyrelsen bør have mulighed for at kunne nægte genoptagelse, under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2, på samme måde som ved ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler, jf. LOFE § 6, stk. 2, nr. 1. Det er arbejdsgruppens opfattelse, at det er lige så relevant at undersøge om der er strafbare forhold, der begrundes nærliggende fare for misbrug af stillingen eller hvervet ved genoptagelse som ved ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler. En sådan hjemmel giver Erhvervsstyrelsen mulighed for at nægte genoptagelse f.eks. for strafbare forhold begået i forbindelse med den pågældendes virke som ejendomsmægler.

Det er arbejdsgruppens opfattelse, at Erhvervsstyrelsen bør kunne nægte genoptagelse, under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2, på samme måde som ved ansøgning om godkendelse som ejendomsmægler, jf. LOFE § 6.

Arbejdsgruppens vurdering

Arbejdsgruppen anbefaler, at Erhvervsstyrelsen får mulighed for at kunne nægte genoptagelse i Ejendomsmæglerregisteret, under de omstændigheder, der er nævnt i straffelovens § 78, stk. 2.