

2. Forslagets indhold

2.1. Baggrund

Henover sommeren 2005 har en række konkrete sager vist, at der er behov for at sikre tilstrækkelig hurtige og effektive sanktionsmuligheder over for de ejendomsmæglere, der overtræder loven. Der er behov for, at der er et tilstrækkeligt højt sanktionsniveau, der står i rimeligt forhold til karakteren af ejendomsmæglerens overtrædelse af reglerne, og som har en væsentlig præventiv virkning, og dermed bidrager til at sikre en høj forbrugerbeskyttelse og højne tilliden til erhvervet.

Sagerne har også sat øget fokus på behovet for gennemsigtighed i ejendomsmæglerens rolle over for købere og sælgere af fast ejendom. Det gælder særligt for så vidt angår lovens forbud mod, at en ejendomsmægler både er formidler og køber i samme handel. Endvidere har der været problemer omkring mæglerens oplysningspligt om særlige økonomiske eller personlige interesser i handelen og mæglerens bestilling af tilstandsrapporter m.v. hos bygningsagkyndige. Sagerne har vist, at der er behov for at skærpe og præcisere de regler, som regulerer ejendomsmæglerens rolle i bolighandelen, for at sikre, at køberne får tilstrækkelig og gennemsigtig information. Derudover er der behov for, at forbrugeren kender ejendomsmæglerens ejer- og samarbejdsforhold.

Derfor foreslås en række initiativer til at sikre forbrugerbeskyttelsen og tilliden til erhvervet, også i fremtiden. De konkrete sager, der har aktualiseret et behov for skærpede, har alle vedrørt registrerede ejendomsmæglere. De foreslåede initiativer er på den baggrund alene rettet mod denne personkreds. Initiativerne kan opdeles i 2 kategorier:

- 1) Skærpede og hurtigere sanktioner overfor ejendomsmæglere.

Heri indgår forslaget om oprettelse af et disciplinærnævn, der kan idømme ejendomsmæglere høje bøder samt begrænse og frakende retten til at være ejendomsmægler (2.2.1.).

- 2) Større gennemsigtighed om ejendomsmæglerens rolle og processen ved projektsalg og budrunder mv.

Heri indgår forslaget om regulering af depositum og garantistillelse for restkøbesummen (2.2.2), præcisering af mæglerens udtræden som formidler i en handel (2.2.3), skærpe af oplysningspligten (2.2.4), regulering af budrunder (2.2.5) og øget information om samarbejdsaftaler mellem mæglervirksomheder og andre virksomheder (2.2.6).

2.2. Indhold

2.2.1. Oprettelse af et disciplinærnævn

De eksisterende sanktionsmuligheder for overtrædelse af en række af lovens bestemmelser er bøde og i særlige tilfælde frakendelse af retten til at være ejendomsmægler (sletning af ejendomsmæglerregistret). Endvidere kan Klagenævnet for Ejendomsformidling, som er et privat klagenævn oprettet efter forbrugerklage-loven, afsige kendelser om erstatning til forbrugeren og fortabelse af salær for ejendomsmægleren. Endelig har Dansk Ejendomsmæglerforening et Etisk Råd, der kan udtale kritik og pålægge sine medlemmer bøder.

Praksis i dag viser, at der ved domstolene gennemføres få straffesager vedrørende overtrædelse af lov om omsætning af fast ejendom. Hvis en sag fører til domfældelse, er bøden normalt af begrænset størrelse.

For at styrke overvågningen af ejendomsmæglermarkedet og sikre en effektiv håndhævelse af reglerne foreslås det, at der oprettes et disciplinærnævn, som skal behandle klager over ejendomsmæglere for overtrædelser af loven og tilsidesættelse af god ejendomsmægleretik. Et sådant nævn kendes allerede fra revisorområdet, hvor der er gode erfaringer med en hurtig sagsbehandling og sanktionering.

Disciplinærnævnet vil bestå af en formand, som skal være dommer, og mindst 6 andre medlemmer, der er ligeligt fordelt mellem personer med særligt kendskab til ejendomshandel, repræsentanter for forbrugerne og repræsentanter for ejendomsmæglerne.

Det foreslås, at disciplinærnævnet skal kunne tildele en ejendomsmægler en advarsel og pålægge en personlig bøde på op til 300.000 kr. Ejendomsmæglerens virksomhed skal ligeledes kunne tildeles en bøde, der kan være på op til 750.000 kr.

Derudover skal disciplinærnævnet kunne frakende eller begrænse en ejendomsmægler adgang til at udøve erhvervet for en begrænset periode fra 6 måneder til 5 år eller indtil videre. Det kan ske, hvis en ejendomsmægler har udøvet grov eller gentagen forsømmelse i udøvelsen af sin virksomhed, og det må antages, at ejendomsmægleren ikke i fremtiden vil udøve sin virksomhed på forsvarlig måde. Begge krav skal være opfyldt for, at begrænsning i ejendomsmæglerens adgang til at udøve erhvervet eller rettighedsfrakendelse kan ske.

Der vil være direkte klageadgang til disciplinærnævnet, dvs. at enhver, som har en retlig interesse heri, kan klage over en ejendomsmægler eller en ejendomsmæglervirksomheds overtrædelse af reglerne. Desuden vil Klagenævnet for Ejendomsformid-