

ling, branche- og forbrugerorganisationer samt relevante offentlige myndigheder få adgang til at indbringe klager for disciplinærnævnet.

Forbrugeren vil fortsat kunne klage til Klagenævnet for Ejendomsformidling med krav om erstatning til forbrugeren og fortabelse af salær for ejendomsmægleren. Endvidere vil Dansk Ejendomsmæglerfor- enings etiske råd fortsat kunne udtale kritik og pålæg- ge bøder til sine medlemmer.

Det foreslås, at disciplinærnævnet skal have kom- petence til at behandle sager vedrørende registrerede ejendomsmæglere. Sager vedrørende overtrædelser begået af personer, der ikke er registrerede ejendoms- mæglere, men som er omfattet af loven (bl.a. rådgive- re og udbydere), kan således ikke indbringes for disci- plinærnævnet, men vil som hidtil skulle behandles ved domstolene. Hvis der er tale om sager mod advo- kater vil sagen være omfattet af Advokatnævnets kompetence.

Der tages med nærværende lovforslag alene stilling til, hvilket sanktionsniveau der skal være udgangs- punkt ved *disciplinærnævnets* afgørelse af sager mod ejendomsmæglere. Lovforslaget omhandler såle- des ikke spørgsmålet om, hvilket sanktionsniveau der bør gælde, når *domstolene* pådømmer sager om over- trædelse af lov om omsætning af fast ejendom. På- dømmelse ved domstolene kan komme på tale både i de tilfælde, hvor overtrædelsen er begået af en, der ikke er registreret ejendomsmægler, og i de tilfælde, hvor sagen nok vedrører en registreret ejendomsmæg- ler, men på grund af sagens karakter ikke behandles i nævnets regi. Dette kan f.eks. være tilfældet, hvis en sag har et sådant omfang, at den skønnes bedre egnet til behandling ved domstolene, eller hvis sagen omfat- ter en række strafbare forhold, således at sagen som helhed, herunder også de dele, der omhandler lov om omsætning af fast ejendom, bør behandles og sanktio- neres ved domstolene.

Det forudsættes imidlertid, at de hensyn, der ligger bag den foreslåede ordning på ejendomsmæglerområ- det, herunder hensynet til at skærpe sanktionsniveauet med henblik på at sikre forbrugerbeskyttelsen, er ele- menter, der vil indgå i forbindelse med domstolenes fastlæggelse af sanktionsniveauet i sager om overtræ- delse af lov om omsætning af fast ejendom. Det behov for en markant sanktionering af de omhandlede lov- overtrædelser, der ligger til grund for lovforslaget, bør således også indgå ved domstolenes strafudmåling.

Mærkbare sanktioner – også ved pådømmelse ved domstolene – kan således navnlig komme på tale, hvis der sker overtrædelse af bestemmelser, som særligt

har til formål at sikre beskyttelse af forbrugeren, eller ved særligt grove eller gentagne overtrædelser.

Af centrale bestemmelser i den forbindelse kan bl.a. nævnes lovens § 7, der omhandler rådgiveres oplys- ningspligt i forhold til forbrugerne. En rådgiver skal i dag oplyse om enhver særlig økonomisk eller person- lig interesse i forbrugers valg af finansiering, for- sikring eller andre ydelser i tilknytning til omsætning af fast ejendom samt om, hvorvidt rådgiveren modta- ger provisioner, rabatter eller andet vederlag. Oplys- ningspligten i § 7 svarer til oplysningsforpligtelsen for ejendomsformidlere efter lovens § 16. En ejen- domsformidlers overtrædelse af § 16 vil kunne ind- bringes for disciplinærnævnet, mens en rådgivers overtrædelse af § 7 vil kunne indbringes for domsto- lene. Oplysningspligten i §§ 7 og 16 skærpes i øvrigt med lovforslaget, jf. bemærkningerne til lovforslagets § 1, nr. 3 og 8, således at der fremover skal oplyses om enhver økonomisk eller personlig interesse.

Lovens § 8 indeholder endvidere de generelle krav, der skal være opfyldt for at kunne udøve virksomhed som ejendomsformidler. Blandt andet skal en ejen- domsformidler have en forsikring som sikkerhed for opfyldelsen af ethvert pengekrav, en forbruger måtte få mod vedkommende i anledning af dennes virksom- hed som ejendomsformidler. Med lov nr. 605 af 24. juni 2005 blev der åbnet mulighed for, at andre end ejendomsmæglere, advokater og visse finansielle virksomheder kan være ejere eller medejere af en ejendomsformidlingsvirksomhed. Samtidig blev der indført krav om, at enhver ejendomsformidlingsvirk- somhed skal have en virksomhedsforsikring svarende til den, som gælder for den enkelte ejendomsformid- ler. Pligten til at tegne en virksomhedsforsikring gæl- der uanset, hvem der udgør den bagvedliggende ejer- kredes eller virksomhedens ledelse. Unnlader virksom- heden at opfylde forsikringskravet, vil ansvarlige eje- re eller medlemmer af ledelsen, som ikke er registre- rede ejendomsmæglere, ikke kunne indbringes for di- sciplinærnævnet, men for domstolene.

Desuden er betegnelsen »ejendomsmægler« efter lovens § 25, stk. 1, en beskyttet titel, der alene må anvendes af ejendomsmæglere, som er optaget i Er- hvervs- og Selskabsstyrelsens register over ejendoms- mæglere. Endvidere må ingen andre anvende beteg- nelser, der kan forveksles hermed. Overtrædelse af bestemmelsen er i dag strafsanktioneret efter § 32, stk. 1. Det er imidlertid vigtigt, at forbrugerne kan stole på, at titlen »ejendomsmægler« eller lignende be- tegnelse alene bliver anvendt af personer, der har gen- nemgået den fornødne uddannelse til at kunne bestri- de hvervet som ejendomsmægler, og som har tegnet